

90459 Nürnberg

Wohn- und Geschäftshaus in Nürnberg



Kaufpreis
2.600.000 €

Wohnfläche
695 m²

Zimmer
28

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	695 m ²
Zimmer	28
Badezimmer	10
Grundstücksfläche	293 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.600.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1960
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2031-03-01
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	166.90

Ausstattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

Wohn- und Geschäftshaus in Nürnberg

Lage-Beschreibung

Die Liegenschaft befindet sich in strategisch ausgezeichneter Lage im Süden der Nürnberger Innenstadt – Wölckernstraße / Stadtteil Galgenhof. Diese urbane Achse zählt zu den wichtigsten Verkehrs- und Wohnverbindungen der Südstadt und besticht durch ihre historisch gewachsene Struktur, hohe Frequenz und stabile Nachfrage.

.....
Online-ID:
BLWNRPHK
.....

Objekt-Nr.:
1000-170
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Der Stadtteil Galgenhof bietet ein dichtes, lebendiges Umfeld mit einer durchmischten Bevölkerungsstruktur – ein entscheidender Vorteil für Kapitalanleger, die auf dauerhafte Vermietbarkeit und geringes Leerstandsrisiko setzen. Die Lage spricht sowohl klassische Berufspendler als auch urbane Zielgruppen wie junge Paare, Studierende und Langzeitmieter an.

- Verkehrsanbindung – Mobilität als Renditefaktor

Die Immobilie überzeugt durch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Nur wenige Schritte entfernt liegt der bedeutende Verkehrsknotenpunkt Aufseßplatz (U1) – mit direkter U-Bahn-Verbindung zum Hauptbahnhof und zum gesamten U-Bahn-Netz der Stadt.

Darüber hinaus ist der Nürnberger Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar – ein maßgeblicher Vorteil für Pendler und Geschäftsreisende. Diese verkehrstechnische Lagequalität erhöht die Attraktivität des Standortes signifikant – sowohl im Hinblick auf die Mieterzielgruppe als auch auf die Langfriststabilität der Mieteinnahmen.

- Mikrolage – Infrastruktur als Investitionsargument

Die unmittelbare Umgebung bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung: Supermärkte, Apotheken, Cafés und Dienstleister befinden sich fußläufig – ein starker Pluspunkt für wohnorientierte Zielgruppen.

Mit nur ca. 1,5 km Entfernung zur Altstadt ist das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum Nürnbergs schnell erreichbar – ein Umstand, der nicht nur urbane Lebensqualität, sondern auch Wertstabilität gewährleistet.

Zudem punktet die Lage durch eine Vielzahl an Bildungs- und Sozialeinrichtungen, was insbesondere für langfristige Mietergruppen wie Familien oder betreutes Wohnen von Relevanz ist.

- Stadtteilpotenzial – Urban, belebt, zukunftssicher

Galgenhof profitiert von einer strukturellen Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung, was zu einer dauerhaften Vitalität und stabilen Nachfrageentwicklung führt. Die kleinteilige Bebauung schafft ein attraktives Umfeld, das Mieterbindung und Wertentwicklungspotenzial gleichermaßen begünstigt.

Die Lage verbindet Innenstadt- und Wohnnähe mit perfekter Erreichbarkeit – eine Kombination, die Kapitalanlegern ein solides Fundament für langfristige Rendite und potenzielle Wertsteigerung bietet.

Objektbeschreibung

In begehrter Lage der Nürnberger Südstadt präsentiert sich dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1960 als renditestarke Kapitalanlage mit balancierter Nutzungsmischung und klarem Wertentwicklungsprofil.

Auf einem kompakten Grundstück von ca. 293 m² erstreckt sich das Objekt über 4 Vollgeschosse plus ausgebautem Dachgeschoss. Die Immobilie umfasst 10 Wohneinheiten sowie zwei etablierte Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss – und ist bereits nach WEG aufgeteilt, was Kapitalanlegern strukturelle Flexibilität und strategischen Handlungsspielraum eröffnet.

Neben den wohnwirtschaftlichen Mieterträgen sorgen zwei vermietete Gewerbeflächen – derzeit an eine Bäckerei und eine Metzgerei – für eine stabile und diversifizierte Cashflow-Struktur. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung reduziert das einseitige Mietrisiko und stärkt die Resilienz des Investments.

Die Wohneinheiten befinden sich in gutem Zustand, mit einer Zielgruppenansprache, die von urbanen Einzelmietern bis hin zu langfristig orientierten Haushalten reicht. Die infrastrukturelle Qualität der Lage – Nahversorgung, öffentlicher Verkehr, zentrale Anbindung – sichert eine dauerhafte Nachfrage und minimiert potenzielle Leerstandsrisiken.

Ein kompaktes Objekt mit solider Substanz, rechtlicher Klarheit und nachhaltiger Ertragsstärke – ideal für Investoren, die Substanzwerte mit laufenden Einnahmen und Perspektive suchen.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Hinweis zur Wohnflächenangabe:

Die angegebene Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft. Eine eigene Vermessung wurde nicht vorgenommen. Für die Richtigkeit der Flächenangaben sowie für Angaben Dritter übernehmen wir keine Haftung.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1960 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Exposé Stand: 17.08.2026 - Änderungen vorbehalten

Ausstattungs-Beschreibung

Die Liegenschaft überzeugt nicht nur durch ihre durchdachte Nutzungsstruktur, sondern auch durch eine transparente Wirtschaftlichkeit und gepflegte Ausstattung.

Objektdaten im Überblick:

- Grundstückgröße: ca. 293 m²
- Wohnfläche: ca. 695 m²
- Gewerbefläche mit Büro: ca. 133 m²
- Einheitenstruktur: 10 Wohneinheiten, davon aktuell 8 vermietet
- Gewerbeeinheiten: 2 – vermietet an Bäckerei und Metzgerei
- WEG-Aufteilung: erfolgt im Jahr 2021 – rechtliche Klarheit für künftige Teilveräußerungen

Ausstattung & baulicher Zustand:

Das Haus befindet sich in einem insgesamt ordentlichen Zustand. Auch die Wohnungen präsentieren sich größtenteils in einem gepflegten, funktionalen Zustand.

Die beiden Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind gut positioniert und seit Jahren an etablierte Mieter vergeben, was zur Stabilität der Einnahmen beiträgt.

Ein Anlageobjekt mit solider Substanz, klarer rechtlicher Struktur und nachhaltiger Ertragslage – besonders interessant für Investoren, die auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bestandssicherheit und Entwicklungsperspektive setzen.

Für weitere Informationen fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!

Impressionen

