Nürnberg – St. Peter

Rendite in Bestform: Voll vermietete Sport- & Gewerbeimmobilie auf 4 Ebenen

Objektnummer: 26021028



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 405 m^2

Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Auf einen Blick

Objektnummer	26021028
Zimmer	10
Baujahr	1954
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 771 m²
Gewerbefläche	ca. 584 m²
Vermietbare Fläche	ca. 771 m²

Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.07.2033

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	100.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Die Immobilie





Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Die Immobilie

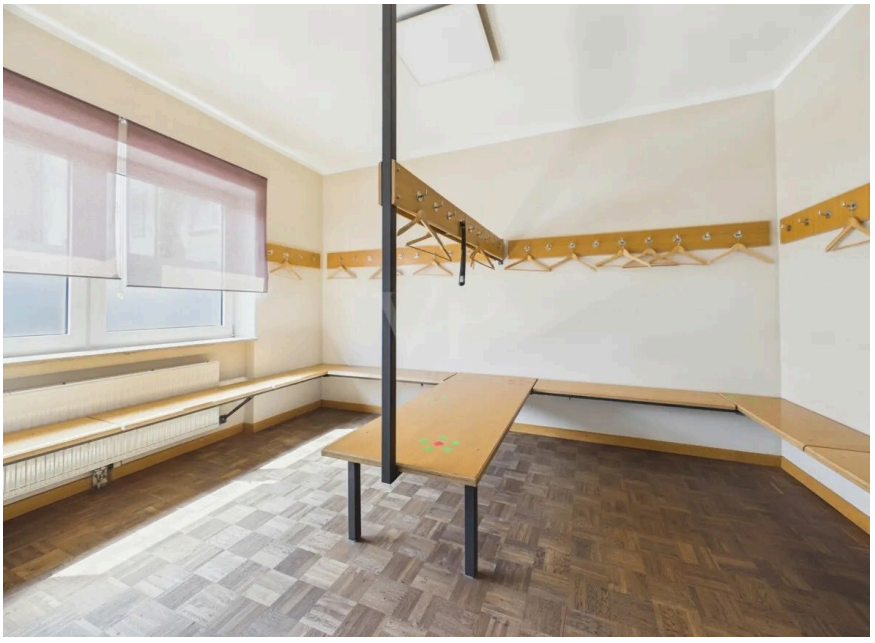




Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Die Immobilie





Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Die Immobilie





Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Die Immobilie





Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Die Immobilie



Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Ein erster Eindruck

Das derzeit als Sport- und Gesundheitsstudio genutzte Gewerbeobjekt überzeugt durch eine großzügige Gebäudestruktur, eine funktionale Raumaufteilung sowie optimale Voraussetzungen für einen modernen Sport- und Gesundheitsbetrieb.

Das Hauptgebäude wurde ursprünglich im Jahr 1954 errichtet. Im Jahr 1986 erfolgte eine Aufstockung ab dem Erdgeschoss, in deren Zuge das Gebäude zudem komplett kernsaniert wurde. Seit diesem Umbau im Jahr 1986 ist die Immobilie bei der Stadt Nürnberg auch offiziell als Sportstudio eingetragen.

Die Immobilie erstreckt sich heute über vier Ebenen und bietet eine Gesamtfläche von ca. 584 m². Ergänzt wird die Liegenschaft durch einen separaten Anbau, im Hinterhof des Gebäudes, mit ca. 187 m² mit zusätzlichen Lager- und Nutzflächen sowie einer Garage, wodurch sich ein vielseitig nutzbares Gesamtkonzept ergibt.
Bereits beim Betreten der Immobilie empfängt ein freundlicher Eingangs- und Empfangsbereich mit Rezeption Mitglieder und Besucher in angenehmer Atmosphäre. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Empfangsbereich eine großzügige Trainingsfläche, die ausreichend Platz für einen umfangreichen Gerätepark sowie unterschiedliche Kraft- und Ausdauertrainingskonzepte bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Personalraum, eine Küche, ein separates WC sowie das zentral gelegene Treppenhaus, welches sämtliche Geschosse miteinander verbindet.

Im 1. Obergeschoss eröffnet sich eine beeindruckende, stützenfreie Großraumfläche (Spannbetondecke), die sich über den überwiegenden Teil der Etage erstreckt und durch ihre offene Gestaltung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob Gruppenfitness, Functional Training, Yoga, Pilates, Indoor Cycling, Rehasport oder andere gesundheitsorientierte Kursangebote – die Fläche lässt sich flexibel an unterschiedlichste Betriebskonzepte anpassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Umkleidebereich mit Dusche und WC, einen Abstellraum sowie den Durchgangs- und Treppenhausbereich.

Auch im 2. Obergeschoss ist eine großzügige, vollständig offene Trainings- beziehungsweise Kursfläche mit stützenfreier Spannbetondecke. Die weitläufige Raumstruktur schafft ideale Voraussetzungen für größere Kursformate, Bewegungs- und Gesundheitsangebote oder ergänzende Trainingsbereiche und bietet aufgrund ihrer Flexibilität zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Ein separater Abstellraum sowie das Treppenhaus ergänzen diese Ebene funktional.

Das 3. Obergeschoss dient als funktionaler Servicebereich des Studios und verfügt über großzügige Damen- und Herrenumkleiden mit jeweils separaten WC- und Duschbereichen. Darüber hinaus befinden sich auf dieser Ebene ein Büro, weitere

Sanitärbereiche, ein Abstellraum sowie großzügige Flur- und Erschließungsflächen, die einen professionellen und reibungslosen Studiobetrieb unterstützen.

Der separate Anbau erweitert das Nutzungskonzept der Immobilie sinnvoll. Es existiert ein Tiefkeller mit ca. 95 m² und ca. 3,50 m Raumhöhe und bietet großzügige Abstellmöglichkeiten für Sportequipment, Verbrauchsmaterialien oder sonstige betriebliche Gegenstände. Ergänzt wird das Nebengebäude durch eine Garage, die sowohl als geschützter Stellplatz als auch als zusätzliche Lagerfläche genutzt werden kann. Darüber hinaus stehen 4 Außenstellplätze unmittelbar am Objekt zur Verfügung.

Die Immobilie ist derzeit bis zum 31.12.2027 an Bayerns größten Breitensportverein vermietet und erzielt eine Jahresnettokaltmiete von 64.432,32 € p.a. Ab dem 01.08.2026 erhöht sich die Nettokaltmiete aufgrund einer Indexierung auf 67.351,20 €. Ab dem kommenden Jahr besteht im Frühjahr die Möglichkeit, die vertragliche Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre zu ziehen. Ab dem 01.01.2028 erhöht sich die Miete um je 1,00 € pro m², das entspricht einer Jahresnettokaltmiete von 74.215,20 € p.a. Der Mieter hat hierzu bereits ein positives Signal für eine langfristige Weiterführung gegeben. Der Hof- und Kellerbereich ist derzeit nicht mit vermietet und daher nicht im Mietpreis inkludiert.

Die vollständige Fitnessstudioausstattung, einschließlich sämtlicher Trainingsgeräte, Einrichtungsgegenstände und Betriebseinrichtungen, befindet sich im Eigentum des aktuellen Mieters und ist nicht Bestandteil des Verkaufs. Veräußert wird ausschließlich die Immobilie mit ihren fest mit dem Gebäude verbundenen Bestandteilen.

Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Ausstattung und Details

- Ca. 584 m² Gewerbefläche im Hauptgebäude auf vier Ebenen
- Großzügiger Empfangsbereich mit Rezeption
- Große Trainingsfläche im Erdgeschoss
- 2 großzügige, stützenfreie Kurs- und Trainingsräume im 1. und 2. Obergeschoss
- Großzügige Damen- und Herrenumkleiden mit Dusch- und Sanitärbereichen
- Separater Anbau im Hinterhof mit ca. 187 m² Keller- und Lagerflächen
- Tiefkeller mit ca. 95 m² Nutzfläche und ca. 3,50 m Raumhöhe
- Garage und 4 Außenstellplätze
- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Fitness-, Gesundheits- und Bewegungsangebote
- Derzeit als Sport- und Gesundheitsstudio genutzt, langfristig vermietet bis 31.12.2027
- Option auf Verlängerung des Mietvertrags um weitere 5 Jahre
- Aktuelle Jahresnettokaltmiete von 64.432,32 € p.a
- Ab dem 01.08.2026 erhöht sich die Nettokaltmiete aufgrund einer Indexierung auf 67.351,20 €
- Ab 01.01.2028 beträgt die Jahresnettokaltmiete 74.215,20 € p.a
- Sportstudioausstattung (inkl. Bodenbeläge) im Eigentum des Mieters – nicht Bestandteil des Verkaufs

Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Alles zum Standort

Die Gewerbefläche befindet sich in einer strategisch hervorragenden und dicht besiedelten Lage im Nürnberger Stadtteil St. Peter. Das Quartier zeichnet sich durch eine gewachsene Struktur aus und bietet als stark nachgefragtes Wohn- und Geschäftsviertel einen idealen, kaufkräftigen Einzugsbereich mit hohem Mitgliederpotenzial.

Die Infrastruktur rund um das Objekt ist exzellent und punktet mit einer lückenlosen Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: In unmittelbarer, fußläufiger Nähe liegt die zentrale Straßenbahnhaltestelle Peterskirche. Hier verkehren die stark frequentierten Straßenbahnlinien 6 und 10 sowie die Buslinie 36, die eine direkte und schnelle Taktung zum Nürnberger Hauptbahnhof und in die Innenstadt garantieren. Zudem sorgt der nahegelegene Bahnhof Dürrenhof mit Anschluss an das S-Bahn-Netz (S1 und S2) für eine perfekte Erreichbarkeit aus dem gesamten Nürnberger Umland. Auch für den Individualverkehr ist der Standort optimal angebunden; über die nahegelegenen Hauptverkehrsadern (Regensburger Straße / Hainstraße) besteht ein direkter Anschluss an den innerstädtischen Ring (B4 R) sowie an das regionale Autobahnnetz.

Ein entscheidender Frequenzbringer und Standortvorteil ist die direkte Nachbarschaft zum Campus der Technischen Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm. Tausende Studierende und Angestellte bilden hier, zusammen mit den umliegenden Bürokomplexen, Arztpraxen und Einzelhandelsgeschäften, ein enormes Kundenpotenzial für das klassische Training in den Morgenstunden, der Mittagspause oder direkt nach Feierabend. Aufgewertet wird die Mikrolage zudem durch den extrem hohen Freizeitwert des Viertels: Die direkt angrenzenden Grünanlagen des Wöhrder Sees und die Pegnitzauen sind fußläufig erreichbar. Diese Kombination aus urbaner Dichte, studentischem Flair und erstklassiger ÖPNV-Infrastruktur macht diese Gewerbeeinheit zu einem zukunftssicheren Standort mit nachhaltiger Wertstabilität.

Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26021028 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com