90482 Nürnberg

IMMOKUBE! Modernisierte 2-Zi.-Etagenwohnung mit Terrasse in kleinem Mehrfamilienhaus

239.000 €
Kaufpreis

60 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

IMMOBILIEN Kube
DIE MAKLER AN IHRER SEITE

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH
Björn Jost
Tel.: +49 911 14887271
info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m²
Zimmer	2

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.04.2025
gültig bis	09.04.2029
Baujahr (Haus)	1952
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	109
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort

Zustand

Baujahr	1952
Zustand	modernisiert

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- Gemeinschaftsgarten
- Terrasse (Gemeinschaftseigentum)
- Waschmaschinenanschluss
- Abstellraum
- separates Abstellabteil
- Gegensprechanlage
- Zweifach-verglaste Kunststoff-Sprossenisofenster
- Gaszentralheizung

Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544
oder unter: www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung

Die hier angebotene 2-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 1952 in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten – ruhig gelegen in einer Sackgasse, was für ein besonders angenehmes und verkehrsarmes Wohnumfeld sorgt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein zentraler Flur, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Rechts vom Eingangsbereich liegt das frisch sanierte Tageslichtbad, ausgestattet mit einer bodentiefen Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich befindet sich im Flur ein praktischer Einbauschrank, der ideal als Garderobe oder für zusätzlichen Stauraum genutzt werden kann.

Folgt man dem Flur geradeaus, erreicht man das ruhig gelegene Schlafzimmer, das mit seiner ruhigen Lage zum Entspannen einlädt. Linker Hand öffnet sich das Wohnzimmer, das als Herzstück der Wohnung mit Helligkeit und Großzügigkeit überzeugt und über einen separaten Platz für einen Esstisch verfügt.

Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die Küche, die mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet ist. Direkt neben der Küche, ebenfalls vom Wohnzimmer aus zugänglich, liegt ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Vorräte oder Haushaltsgeräte bietet.

Zur Verbesserung der Energieeffizienz tragen die in der gesamten Wohnung verbauten zweifach-verglasten Kunststoff-Sprossenisofenster bei – ergänzt durch eine moderne Heizungsanlage, die erst im vergangenen Jahr neu installiert wurde. Ein weiteres Außenabteil, das zur Wohnung gehört, schafft zusätzlichen Platz außerhalb der Wohnräume.

Besonders hervorzuheben ist die durch den Verkäufer im Jahre 2021 neu errichtete Terrasse aus Holz. Diese dient zwar dem Gemeinschaftseigentum, wird aber fast ausschließlich von dem jetzigen Verkäufer genutzt.

Diese charmante Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, die ruhige Lage in einer Sackgasse und das angenehme Wohnumfeld – ideal für Singles oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause mit guter Infrastruktur suchen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- 1989 Kernsanierung
- 2020 Austausch Türgriffe
- 2021 Terrasse (neu gebaut)
- 2021 Austausch Küchenfenster Westseite
- 2022 Badsanierung komplett
- 2022 Sicherungskasten
- 2022 Küche neuer Herd/Spüle/Spülmaschine

- 2023 Küche Arbeitsplatte neu und Fronten lackiert
- 2023 Fußboden Küche
- 2023/2024 Feuchtigkeitssanierung, Sockel, Haus
- 2024 neue Gaszentralheizung
- 2024 Verlegung von Elektrik nach außen
- 2024 Austausch Schließzylinder Haus, Wohnung 2022
- 2025 E-Check
- 2025 Einbauschrank

Highlight:
Das Highlight dieser Wohnung ist das sehr helle und großzügige Wohnzimmer. Es bietet viel Raum für individuelle Gestaltung und schafft eine einladende Wohnatmosphäre.

Fazit:
Diese gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung überzeugt durch ihren guten Zustand und den durchdachten Grundriss. Mit Einbauküche, Abstellraum und guter Anbindung bietet sie idealen Wohnkomfort für Singles oder Paare.

Lage

Mikrolage:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Laufamholz – einer ruhigen und grünen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar: Der nächstgelegene Netto-Markt ist nur etwa 6 Gehminuten entfernt und ermöglicht einen schnellen Einkauf.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Bahnhof Nürnberg-Rehhof befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die nächste Bushaltestelle ist ebenfalls in 6 Minuten zu Fuß erreichbar, wodurch eine flexible und schnelle Anbindung an das Stadtzentrum sowie andere Stadtteile gewährleistet ist.

Für die gesundheitliche Versorgung ist bestens gesorgt: Die Arztpraxis Klaus Preuß und die Moritz Apotheke liegen keine 10 Gehminuten entfernt und bieten medizinische Versorgung direkt im Viertel.

Naturliebhaber und Hundebesitzer kommen im nahegelegenen Pegnitztal voll auf ihre Kosten. Besonders das malerische Dürer-Ufer lädt zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Grünen ein. Eine eingezäunte Hundewiese am Beginn des Pegnitztals bietet zusätzlich ideale Voraussetzungen für Auslauf und Spiel mit dem Vierbeiner.

Laufamholz vereint somit die Vorteile ruhigen Wohnens mit einer hervorragenden Nahversorgung und Anbindung – eine gefragte Lage für Singles, Paare und Tierliebhaber gleichermaßen.

Mikrolage:

Den Bahnhof erreichen Sie zu Fuß in ca. 6 Minuten
Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca 6 Minuten zu Fuß
Die nächsten Supermärkte erreich Sie zu Fuß in ca. 6 Minuten
Die Moritz Apotheke erreichen Sie in ca. 8 Minuten zu Fuß
Das Pegnitztal erreichen Sie in ca. 10 Minuten zu Fuß

Sonstige Angaben

Bei Neuvermietung:

SOLL JME: 8.102,16 €
SOLL Rendite: ca. 3,39 %
SOLL RoE: ca. 29,50-fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 360,71 €

davon umlagefähig: 126,54 €
nicht umlagefähig: 234,17 €
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 181,60 €)

mtl. Grundabgaben: 15,36 €
(quartalsweise abgerechnet: 46,09 €)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

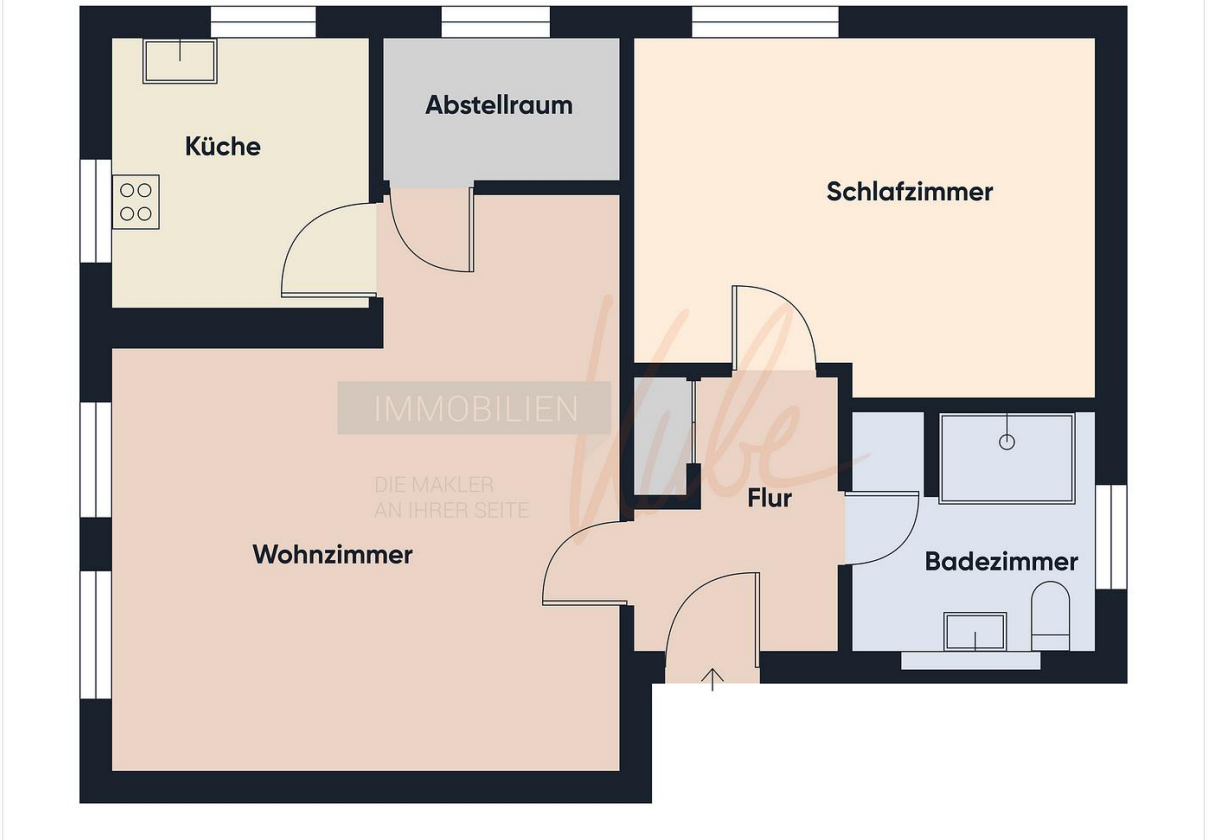
Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. (www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

360° view
Kooperationspartner der
PSD Bank Nürnberg eG
ivd
UMWELTPAKT BAYERN
IMMOBILIEN
Kube

Sie suchen,
wir finden!
Unser Service für Sie:
• Persönliche Beratung
• Analyse Ihres Suchprofils
• Erstellung Suchauftrag
• ganzheitliche Beratung von der Suche bis zum Kauf
Profitieren Sie von unserer Marktkenntnis!
Ihr Ansprechpartner: Herr Jost
0911/148872-16
www.immokube.de
info@immobilien-kube.de
Tucherstr. 5
90403 Nürnberg
IMMOBILIEN
kube
DIE MAKLER AN IHRER SEITE

Jetzt kostenfreie Werteinschätzung!
Wir verstehen den Markt - und Ihre Bedürfnisse.
Wir bieten Ihnen eine kostenfreie Werteinschätzung für Ihr Objekt!
Wir sind Ihr Profi für den Immobilienverkauf. Beratung mit Herz und Verstand!
Ihr Ansprechpartner: Frau Kube
0911/148872-0
www.immokube.de
info@immobilien-kube.de
Tucherstr. 5
90403 Nürnberg
IMMOBILIEN
DIE MAKLER AN IHRER SEITE
Kube


Küche
Abstellraum
Schlafzimmer
Flur
Wohnzimmer
Badezimmer
IMMOBILIEN
DIE MAKLER AN IHRER SEITE