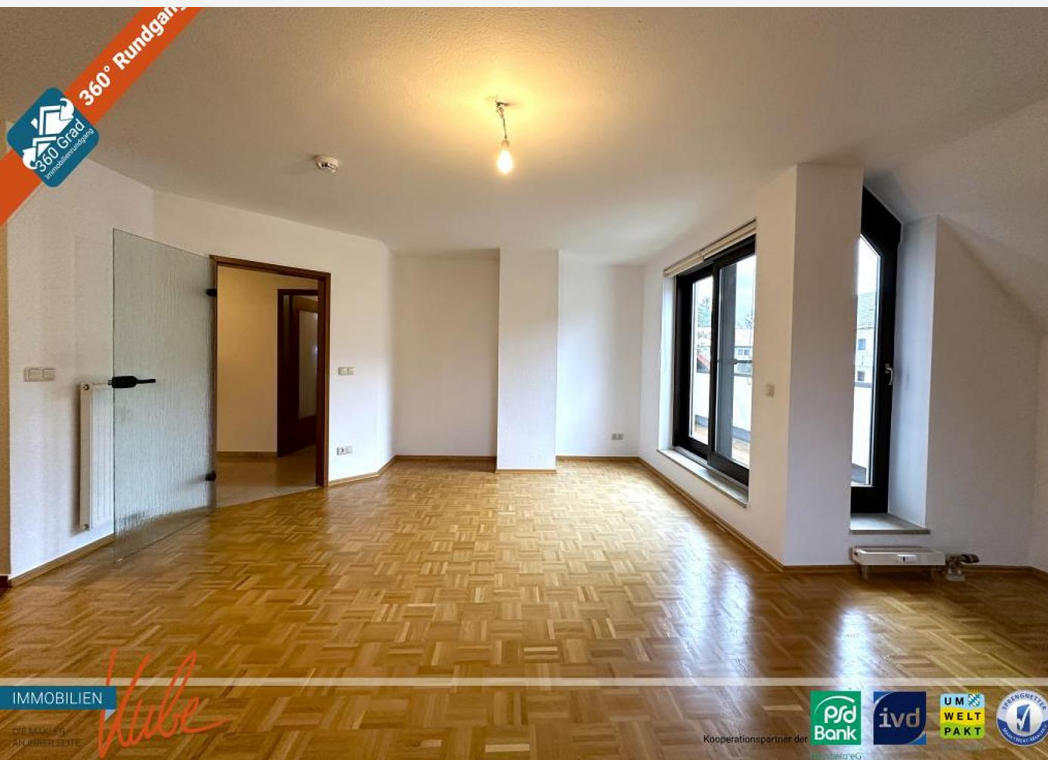




**91052 Erlangen**

**IMMO KUBE!**

7 min Fußweg zum Siemenscampus! 4 Zi.-DG-Whg. mit Sonnenloggia



**339.000 €**

Kaufpreis

**88 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**88 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Nürnberg**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	88 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	15.09.2018
gültig bis	14.09.2028
Baujahr (Haus)	1987
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121,20
Primär-Energieträger	Fernwärme

### Preise & Kosten

Kaufpreis	339.000 €
Hausgeld	576 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

### Zustand

Baujahr	1987
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Rolladen	✓
Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

### Serviceleistungen

Reinigungsservice	✓
-------------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Marmor	✓
Parkett	✓

### Befeuern

Fernwärme	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Dachloggia mit Südausrichtung  
 Badezimmer mit Dusche  
 Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss  
 Fernwärme  
 Echtholzparkett (Eiche)  
 Fliesen (Juramamor)  
 Abstellraum  
 Holzisofenster  
 Einbauküche (im Kaufpreis enthalten, außer Geschirrspüler und Kühlschrank)  
 Dachbodenabteil auf gleicher Etage wie die Wohneinheit  
 Duplexparker (oben) in der Tiefgarage (zzgl. 15.000,00 EUR)



## 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](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Die 4 Zi.-Dachgeschosswohnung liegt in einem im Jahre 1987 in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten.

Der Dielenbereich führt zum großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Hier öffnet sich der erste Zugang zur Dachloggia, die nach Süden ausgerichtet ist.

Alle Zimmer sind vom Dielen- und Flurbereich zugänglich.  
Der Flur führt zu einem kleineren Kinderzimmer sowie einem Arbeitszimmer, das flexibel als Gästezimmer oder zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden kann.

Das geräumige Schlafzimmer verfügt über einen separaten Zugang zur Dachloggia.

Besonders erwähnenswert ist das modernisierte Badezimmer mit einer bodentiefen Dusche.

Ein separates Gäste-WC mit Tageslicht und Fenster. Ein eigener Waschmaschinenanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Zur Wohnung gehören ein Dachbodenabteil auf derselben Etage. Im Untergeschoss steht Ihnen ein Waschraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung.

Für gemütliche Grillabende steht Ihnen im grünen, großzügigen Gemeinschaftsgarten eine Grillfläche sowie Sitzmöglichkeiten zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker oben) rundet das Angebot dieser Einheit ab.

Folgende Modernisierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- 2021: Streichen der Fensterrahmen
- 2018: Erneuerung der Fassade
- 2017: Erneuerung des Heizkörpers im Schlafzimmer
- 2013: Kanaluntersuchung und Sanierung
- 2013: Erneuerung des Badezimmers und WCs
- 2013: Abschleifen und Versiegeln der Böden
- 2012: Erneuerung des Marmorbelags in den Treppenhäusern
- 2011: Erneuerung des Dachs des Treppenabgangs zur Tiefgarage
- 2012: neue Brauchwasseraufbereitung (Regelung, Speicher und Wärmetauscher)
- 2008: digitale Heizungsregelung
- 2007: Neuanstrich der Tiefgarage
- 2006: Erweiterung auf digitalen Satellitenempfang (ca. 150 Sender)
- 2006: Einbau zwei neuer Garagentore mit Fernbedienung
- 2005: Dämmung der Heizungsräume und noch offener Heizungsanlagenteile
- 2004: teilweise Erneuerung der Abdichtung der Balkone



Highlight der Wohnung ist die großzügige Dachloggia, die durch ihre Süd-Ausrichtung über den gesamten Tag Sonne bietet.

Fazit: Sie erwerben eine moderne und ruhige 4 Zimmer-Dachgeschosswohnung siemensnah in zweiter Reihe zur Straße.

Quadratmeterpreis 3.852 EUR entspricht 14 % weniger als Vergleichsobjekte!

## Lage

Das Objekt bietet nicht nur eine ruhige Lage, sondern auch den Komfort, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs innerhalb fußläufiger Entfernung zu haben.

Ärzte, Apotheker, Kitas und Kindergärten sind ebenfalls bequem erreichbar.

Besonders erwähnenswert ist die Nähe zum Siemens Campus (Modul 1), Laufzeit ca. 7 Minuten, was für berufstätige Bewohner eine zeit- und wegeeffiziente Anbindung darstellt.

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000,00 EUR Duplexparker (oben)

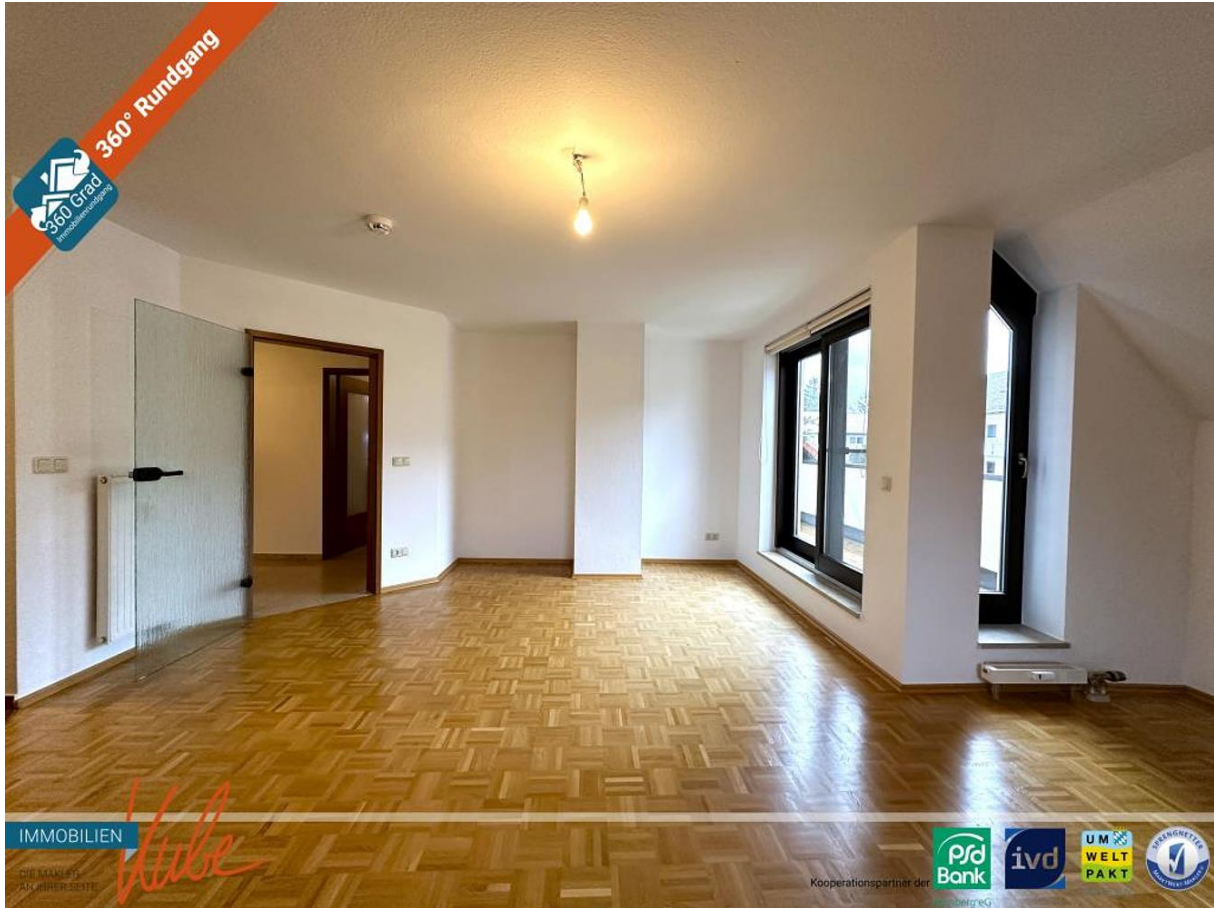
Bei einer möglichen Neuvermietung:  
SOLL JNME 13.200,00 EUR  
SOLL Rendite: ca. 3,73 %  
SOLL RoE: ca. 26,82-fach

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

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](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).

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!



















IMMOBILIEN

DIE MAKLER  
AN IHRER SEITE

*Kube*

Sie möchten den Wert Ihrer  
eigenen Immobilie wissen?

Wir bieten Ihnen eine kostenfreie  
Werteinschätzung, damit Sie Ihr Objekt  
privat zum Höchstpreis verkaufen können.  
Unser Ratgeber macht Sie zum Profi!

Immobilienbewertungen und Ratgeber  
finden Sie unter [www.immokube.de](http://www.immokube.de)

