



90491 Nürnberg

IMMO KUBE! Helle 2 Zi.-ETW in Nbg.-Schoppershof mit Südwest-Loggia, Aufzug und TG-Stellplatz



199.900 €

Kaufpreis

59,44 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,44 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	17.08.2018
gültig bis	16.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	111
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort möglich

Zustand

Baujahr	1979
letzte Modernisierung	2023
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

Linoleum ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Bad

Wanne ✓

Befeuerung

Gas ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Loggia in Südwest-Ausrichtung
 elektrische Markise
 innenliegendes Badezimmer mit Abluft und Badewanne
 Fliesen (Badezimmer)
 Vinyl (Diele)
 Teppichboden (Wohn- und Schlafzimmer)
 Linoleum (Küche)
 Abstellraum
 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Außenrolllos
 Gegensprechanlage
 Aufzug
 Kellerabteil
 Wasch- und Trockenraum
 Fahrradraum
 Gaszentralheizung
 zentrales Warmwassersystem
 TG-Stellplatz (zzgl. 15.000 €)



Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

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

Willkommen im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1979 mit insgesamt 16 Wohneinheiten. Ein Aufzug bringt Sie bequem bis vor die Wohnungstür.

Beim Betreten der derzeit leerstehenden 2-Zimmer-Wohnung gelangen Sie in die Diele mit pflegeleichtem Vinylboden. Der Flur knickt am Kopfende nach links ab und bildet das Rückgrat der Wohnung: Von hier aus sind alle Räume logisch und ohne Durchgangszimmer erreichbar.

Direkt rechts befindet sich die Küche. Ausgestattet mit Linoleumboden, einem öffnabaren Fenster und Außenrollen ist sie funktional geschnitten und gut belichtet. Ein Raum weiter, ebenfalls auf der rechten Seite, liegt das Schlafzimmer mit Teppichboden und ausreichend groß für Bett und Schrank.

Am Kopf der Diele befindet sich das innenliegende, geflieste Badezimmer. Es verfügt über eine Badewanne sowie eine Abluftanlage. Auf der Innenseite des Flurknicks schließt sich ein praktischer Abstellraum an, ideal für Staubsauger, Vorräte oder als zusätzliche Staufläche.

Neben Bad und Abstellraum öffnet sich der größte Raum der Wohnung: das Wohnzimmer. Dank seines Zuschnitts bietet es ausreichend Platz, um Wohnen und Essen sinnvoll zu kombinieren. Eine großzügige Fensterfront sorgt für viel Licht und führt direkt auf die Loggia mit Süd-West-Ausrichtung.

Alle Fenster der Wohnung sind mit Außenrollen ausgestattet, die Fensterbänke bestehen durchgehend aus Juramarmor. Ein solides und wertiges Detail.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Stellplatz in der Tiefgarage, der bequem direkt über den Keller erreichbar ist. In der Tiefgarage wurde die Abluftanlage erst 2022/2023 erneuert. Ergänzt wird das Angebot durch einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum sowie einen Fahrradkeller.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2022/2023 Abluftanlage Tiefgarage
2021 3-fach verglaste Kunststofffenster
2020 Aufzugskabine
2007 elektrische Markise
2000 Gaszentralheizung

Highlight:

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist die Loggia mit Süd-West-Ausrichtung, die vom Wohnzimmer aus direkt zugänglich ist. Durch die großzügige Fensterfront ist der Wohnbereich angenehm hell und profitiert besonders von der Nachmittags- und Abendsonne. Ein idealer Ort für entspannte Stunden nach Feierabend.



Fazit:

Sie erwerben eine gut geschnittene, leerstehende 2 Zimmerwohnung mit Aufzug, Süd-West-Loggia und praktischer Raumauflistung. Ein Tiefgaragenstellplatz mit direktem Kellerzugang sowie Fahrradkeller und Kellerabteil. Insgesamt eine sehr ausgewogene Wohnlage: urban, grün, hervorragend angebunden und mit einer Infrastruktur, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger überzeugt.

Lage

Mikrolage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Schoppershof, einer etablierten und stark nachgefragten Wohnlage im Nürnberger Osten. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Infrastruktur, kurzen Wegen und einer guten Mischung aus urbanem Leben und Erholungsflächen. Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Stadtpark, der fußläufig erreichbar ist. Mit weitläufigen Grünflächen, Spazierwegen und alten Baumbeständen bietet er einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich bequem im Mercado Einkaufszentrum erledigen. Dort finden sich zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte, Drogerien, Cafés sowie gastronomische Angebote. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Läden und Bäckereien im direkten Umfeld. Die medizinische Versorgung ist sehr gut: In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem die Mercado Apotheke sowie weitere Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen. Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. U-Bahn- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist die Lage attraktiv, da wichtige Verkehrsachsen zügig erreichbar sind, ohne dass man mitten im Durchgangsverkehr wohnt.

Insgesamt eine sehr ausgewogene Wohnlage: urban, grün, hervorragend angebunden und mit einer Infrastruktur, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger überzeugt.

Makrolage

Der Stadtpark ist innerhalb von 6 Minuten zu Fuß erreichbar
Das Mercado ist innerhalb von 5 Minuten zu Fuß erreichbar
Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 3 Minuten zu Fuß
Die nächste U-Bahn-Station erreichen Sie in ca. 4 Minuten zu Fuß
Den Flughafen erreichen Sie in ca. 10 Minuten mit dem Auto
Die Innenstadt erreichen Sie in ca. 9 Minuten mit dem Auto

Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (TG-Stellplatz)

bei möglicher Vermietung:
SOLL JME 7.708,68
SOLL Rendite ca. 3,6 %
SOLL RoE 27,76-fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 301,02 €
(inkl. Heizkosten, Rücklagenzuführung u. Tiefgarage)
davon umlagefähig: 212,22 €
nicht umlagefähig: 88,80 €



(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 35,16 €)

mtl. Grundabgaben: 14,44 €
(jährlich abgerechnet: 173,32 €)

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. beigelegte 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).





WOHNIDEE





















