



## 90480 Nürnberg

# IMMO KUBE! Charmante 1 Zimmerwohnung mit Loggia, TG-Stellplatz & Aufzug im 6. OG in Nbg.-Mögeldorf



**104.950 €**

Kaufpreis

**32 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	104.950 €
Hausgeld	157,93 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.08.2017
gültig bis	17.08.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1969
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	100

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

## Zustand

Baujahr 1969  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Befeuierung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Küchenzeile  
sep. Dusche  
sep. WC  
Loggia in Südsüdost-Ausrichtung  
Markise  
Waschmaschinenanschluss  
Fernwärme  
zentrales Warmwassersystem  
Kellerabteil  
2-fach verglaste Kunststoffisofenster  
Aufzug  
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](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Die hier angebotene 1 Zimmerwohnung erreichen Sie bequem und barrierefrei über den Aufzug bis in das 6. Obergeschoss.

Beim Betreten der Einheit gelangen Sie zunächst in die Diele, welche das separate WC sowie den offenen Schlaf-, Wohn- und Essbereich miteinander verbindet.

Der großzügige Wohnbereich bietet Zugang zur Küche mit eingebauter Küchenzeile, welche ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten ist. Zusätzlich befindet sich hier eine separierte Dusche.

Von dem Wohnbereich aus gelangen Sie außerdem auf die Loggia, die derzeit gemeinsam mit der angrenzenden 3 Zimmerwohnung genutzt wird. Eine räumliche Trennung lässt sich bei Bedarf unkompliziert realisieren.

Auch die 1 Zimmerwohnung verfügt über ein eigenen Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzungsmöglichkeit: Da Leitungen und Versorgungssysteme beider Wohnungen bereits voneinander getrennt sind, können die Einheiten ohne größeren Aufwand wieder als zwei eigenständige Wohnungen genutzt werden.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2020 Elektrik  
2016 Flachheizkörper  
2016 Aufzug  
2015 Flachdach  
Badezimmer  
2-fach verglaste Kunststoffisofenster

Highlight:

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Loggia mit Südsüdost-Ausrichtung. Hier genießen Sie bereits in den Morgenstunden die ersten Sonnenstrahlen und profitieren tagsüber von einem hellen, freundlichen Wohngefühl mit schönem Blick ins Grüne.

Fazit:

Sie erwerben eine besondere Wohnlösung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Ob als großzügige 4 Zimmerwohnung, als Wohnlösung oder zur späteren Trennung in zwei eigenständige Einheiten, hier verbinden sich Wohnkomfort, praktische Ausstattung und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten mit Aufzug, Loggia,



zwei Tiefgaragenstellplätzen und separaten Kellerabteilen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Zerzabelshof, der besonders für seine grüne Umgebung und die angenehme Wohnatmosphäre geschätzt wird. Der nahegelegene Zerzabelshofer Forst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein und befindet sich praktisch direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein Edeka sowie ein Netto Marken Discount, sind bequem innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Die Allgemeinarztpraxis Rainer Gaadt sowie die Goldbach Apotheke befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Ein weiteres Highlight der Lage ist die schnelle Erreichbarkeit des Tiergarten Nürnberg, den Sie in weniger als sechs Fahrminuten mit dem Auto erreichen. Die Umgebung selbst ist von viel Grün geprägt und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur.

Sie erreichen die nächste Bushaltestelle in 5 Minuten zu Fuß.

Sie erreichen die Nürnberger Innenstadt in ca. 15 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Sie erreichen den Flughafen in 20 Minuten mit dem Auto.

Sie erreichen den nächsten Supermarkt in 4 Minuten zu Fuß.

Sie erreichen den Tiergarten Nürnberg in 15 Minuten zu Fuß.

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (TG-Stellplatz)

bei möglicher Vermietung:

JNME: 5.432,80 €

RoE: ca. 21.8-fach

Rendite: ca. 4,55 %

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 157,93 €

davon umlagefähig: 85,73 €

nicht umlagefähig: 72,20 €

(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 33,65 €)

Rücklagenstand zum 31.12.2025 für diese Einheit: 1.886,14 €

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



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

*Kube*







