



90480 Zerzabelshof

IMMO KUBE! Modern sanierte 3-Zi-ETW mit Einbauküche und Kellerabteil in Nürnberg – Zerzabelshof



199.000 €

Kaufpreis

60 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	23.04.2020
gültig bis	22.04.2030
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1934
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109,9
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Allgemeine Infos

verfügbar ab	aktuell
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1934
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche (exklusive Herd, kann vom Mieter übernommen werden)
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne
- Einbausports in allen Zimmern
- Gemeinschaftsgarten
- raumhoch gefliestes Badezimmer
- Küchenboden gefliest
- Kellerabteil
- Gegensprechanlage
- zweifach verglaste Kunststoffisofenster
- gasbetriebene Kombiwasserheizung (Gasetagenheizung)
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer



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

Herzlich willkommen in dieser charmanten 2012 kernsanierten 3-Zimmer-Etagenwohnung, die in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1934 in Massivbauweise erbaut wurde. Das Mehrfamilienhaus umfasst 8 Einheiten.

Sie betreten die Wohnung und stehen direkt im fliesenbedeckten Flur, der Ihnen einen angenehmen Überblick über die Raumaufteilung bietet. Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich das Badezimmer, ausgestattet mit einer Badewanne, einem WC, einem Waschbecken und einem praktischen Waschmaschinenanschluss – ideal für den täglichen Komfort.

Direkt neben dem Badezimmer finden Sie die Einbauküche, die im Jahr 2013 installiert wurde. In dieser Küche befindet sich auch die gasbetriebene Kombiwasserheizung (Gasetagenheizung) aus dem Jahr 2002, die für wohlige Wärme und warmes Wasser sorgt.

Am Ende des Flures gelangen Sie zum Schlafzimmer, einem ruhigen Rückzugsort, der ausreichend Platz für Bett, Kleiderschrank und Nachttisch bietet und zu entspannten Nächten einlädt.

Links vom Wohnungseingang finden Sie das Wohnzimmer – das größte Zimmer der Wohnung. Es ist lichtdurchflutet und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob für gemütliche Abende oder als Arbeitsbereich.

Abschließend erreichen Sie das Kinderzimmer, das sich hinten links am Flur befindet. Es bietet ebenfalls genügend Raum sowie einen ruhigen und angenehmen Schlafbereich.

Diese Wohnung besticht durch ihre funktionale Aufteilung und die gemütliche Atmosphäre. Sie eignet sich hervorragend für Singles oder Paare, die ein gepflegtes Zuhause suchen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt:

- 2013 Einbauküche
- 2012 Kunststoffisofenster
- 2012 Fliesen (Flur, Badezimmer, Küche)
- 2012 Laminat (Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer)
- 2002 Kombiwasserheizung (Gasetagenheizung)
- ca. 1980 Dach erneuert

Highlight:

Das Highlight dieser Wohnung ist die moderne, indirekte Deckenbeleuchtung, die in jedem Raum durch stilvolle Spots für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Die gezielt gesetzten Lichtakzente



bieten nicht nur Funktionalität, sondern auch eine besondere Wohlfühl-Atmosphäre in jedem Zimmer.

Fazit:

Egal ob Kapitalanlage oder Eigennutz, Sie erwerben eine gut geschnittene 3-Zimmer-Etagenwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, die durch ihre funktionale Raumaufteilung und den praktischen Komfort besticht. Ideal für Singles oder Paare, bietet diese Wohnung ein gemütliches Zuhause in zentraler Lage.

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende Lage, die sowohl für Pendler als auch für Familien äußerst attraktiv ist. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse und die Bahnhaltestelle „Gleißhammer“ sind fußläufig erreichbar und bieten eine ausgezeichnete Anbindung an das städtische Verkehrsnetz.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen sowohl ein REWE als auch ein Norma in direkter Umgebung zur Verfügung, sodass Sie Einkäufe bequem erledigen können. Familienfreundlich zeigt sich die Lage durch die Nähe zur Kindertagesstätte „ArcheMedes“ sowie zum Kinder- und Jugendhaus Pastorius, die für eine gute Betreuung Ihrer Kinder sorgen. Für entspannte Stunden in der Natur bietet der „Goldbach“ in unmittelbarer Nähe eine idyllische Kulisse für Spaziergänge und Erholung.

Diese Wohnlage verbindet somit urbanes Leben mit grünen Rückzugsorten und bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen.

Makrolage:

Die nächste Zughaltestelle ist ca. 7 Minuten zu Fuß entfernt
Die nächste Bushaltestelle ist ca. 5 Minuten zu Fuß entfernt
Der nächste Supermarkt ist ca. 5 Minuten zu Fuß entfernt
Sie sind in ca. 11 Minuten mit dem Auto in der Nürnberger Innenstadt
Sie sind in ca. 20 Minuten mit dem Auto am Flughafen
Der Goldbach ist ca. 5 Minuten zu Fuß entfernt
Sie finden alles für den täglichen Bedarf in direkter Umgebung

Sonstige Angaben

Bei Neuvermietung:

SOLL JME: 7.616,38 €
SOLL Rendite: ca. 3,83 %
SOLL RoE: ca. 26,13-fach

Mtl. Hausgeldvorauszahlung: 245,27 €
(inkl. Rücklagenzuführung, zzgl. Heizkosten)
Davon umlagefähig: 132,35 €
Nicht umlagefähig: 112,92 €
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 58,33 €)

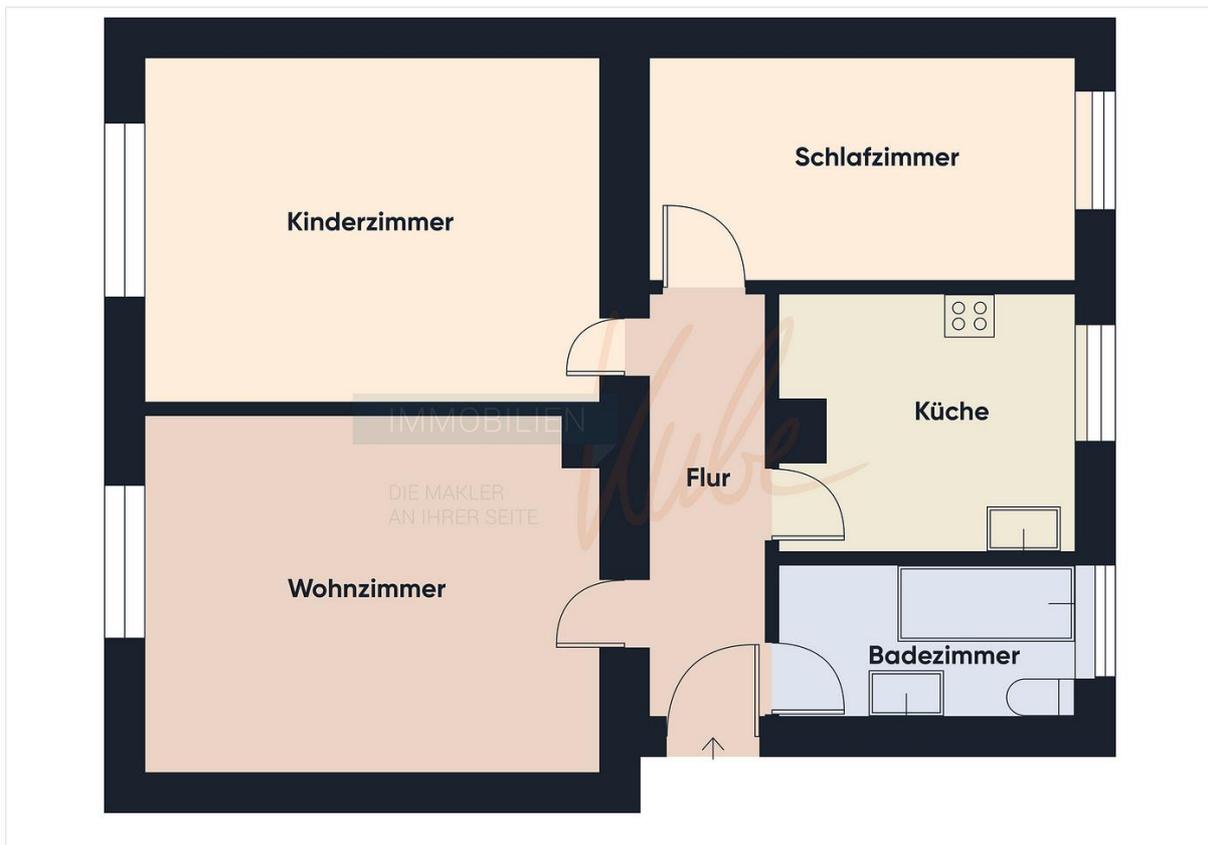
Mtl. Grundabgaben: 15,95 €
(quartalsweise abgerechnet: 47,85 €)

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).















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

DIE MAKLER
AN IHRER SEITE

Kube





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

