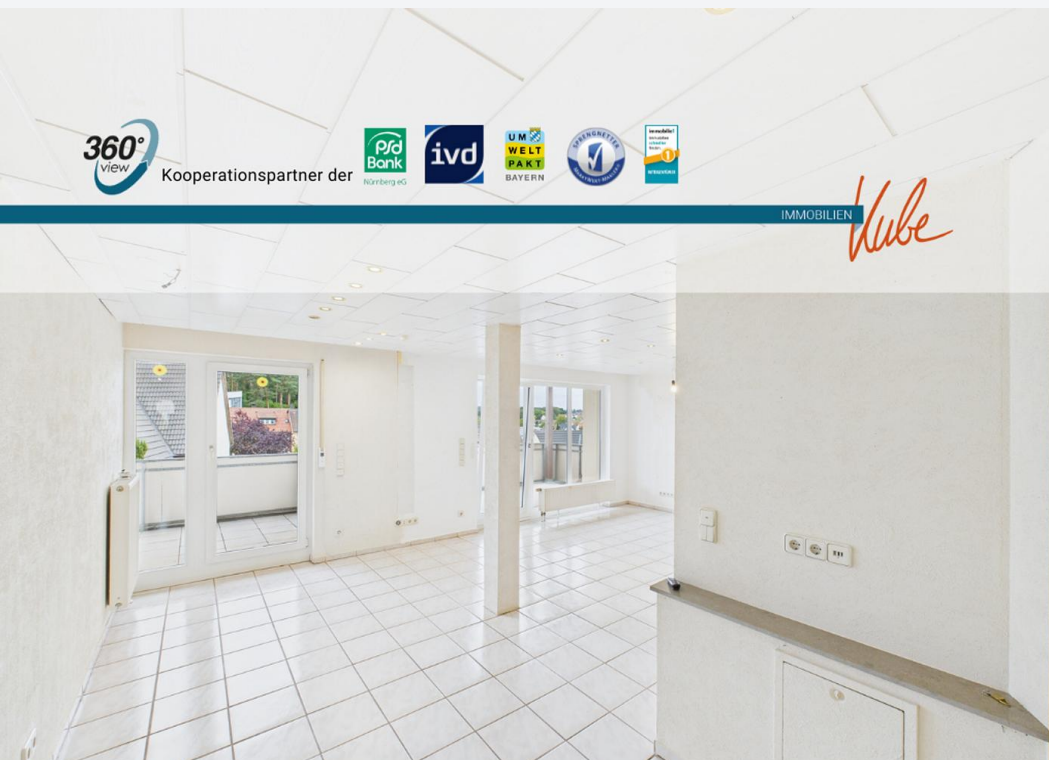




## 90610 Winkelhaid

# IMMO KUBE! Moderne 3 Zi.-Dachgeschosswohnung mit 2 Balkonen in ruhiger Lage von Winkelhaid



**224.000 €**

Kaufpreis

**85 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 85 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Balkone / Terrassen | 2                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Preise & Kosten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 224.000 €         |
| Hausgeld            | 338 €             |
| provisionspflichtig | ✓                 |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl.      |
| Courtage-Hinweis    | Die Provision ist |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 23.10.2016  |
| gültig bis                | 22.10.2026  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1994        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 155.9       |
| Primär-Energieträger      | Gas         |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort möglich

## Zustand

|         |                |
|---------|----------------|
| Baujahr | 1994           |
| Zustand | renovierungsbe |



## Ausstattung

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Bidet   | ✓ |
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Befuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)  
zwei Balkone  
Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Waschbecken, Bidet  
Bodenbeläge: Fliesen u. Laminat  
Spitzboden (Sondereigentum) zur Maisonette ausbaubar (gegen Genehmigung)  
zweifach verglaste Kunststoffisofenster mit (teilw. elektr.) Rollläden  
teilw. bodentiefe Fenster  
ruhige Lage  
Fahrradschuppen  
Glasfaseranschluss im Haus (muss noch in Wohnung angeschlossen werden)  
Hobbyraum im Kellergeschoss  
Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss  
Gaszentralheizung  
Außenstellplatz (zzgl. 5.000 €)



## 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)

Das im Jahr 1994 in solider Massivbauweise errichtete Mehrfamilienhaus verfügt über zwei Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Die hier angebotene Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und überzeugt durch ihre Helligkeit, die Großzügigkeit der Räume sowie die besondere Architektur mit mehreren Gauben.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen einladenden Eingangsbereich, von dem sich der offene Wohn- und Essbereich erschließt. Große, bodentiefe Fenster und der direkte Zugang zu gleich zwei Balkonen schaffen ein helles, freundliches Ambiente mit Blick über die Dächer bis hin zum Waldrand.

Linkerhand befindet sich die großzügig geschnittene Küche, in welcher sich eine separate Nische für eine große Kühl-/Gefrierkombination befindet. Die Einbauküche stammt aus dem Baujahr (ohne Geschirrspüler).

Angrenzend liegt das Schlafzimmer, das mit zwei Fenstern viel Tageslicht bietet und genügend Raum für einen großen Kleiderschrank oder weitere Möbel bereithält. Nebenan befindet sich das Tageslichtbad, das neutral und raumhoch gefliest ist. Zur Ausstattung zählen eine Eckbadewanne, Dusche, WC, Bidet und ein Waschbecken.

Das dritte Zimmer bietet sich als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer an und verfügt ebenfalls über zwei große Fenster sowie einen Zugang zu einem der Balkone.

Zum Sondereigentum gehört ein großzügiger Kellerraum (ca. 12,44 m<sup>2</sup>), der durch eine Wohnungstür separat verschließbar ist und über ein großes Fenster verfügt – somit ist eine gute Belichtung und Belüftung gewährleistet. Dieser Kellerraum eignet sich auch hervorragend als Hobbyraum.

Ein besonderes Plus: Auch der Spitzboden gehört zum Sondereigentum der Wohnung. Dieser ist bislang nicht ausgebaut, eröffnet aber die Möglichkeit, eine Maisonette-Wohnung zu gestalten. Einbau und Nutzung bedürfen allerdings noch der entsprechenden Genehmigung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht). Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen außerdem ein Fahrradschuppen im Außenbereich und ein Fahrradstellplatz im Keller sowie ein Waschkeller im Untergeschoss mit separatem Strom- und Wasseranschluss für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Fazit: Sie erwerben eine moderne, helle 3 Zi.-Dachgeschosswohnung mit zwei Balkonen und der Möglichkeit des Umbaus zu einer Maisonette-Wohnung mit zwei zusätzlichen Zimmern.

## Lage



Winkelhaid liegt rund 18 km südöstlich von Nürnberg und verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit schneller Erreichbarkeit der Metropolregion. Über die S-Bahn-Linie S2 gelangen Sie in weniger als 20 Minuten in die Nürnberger Innenstadt, ergänzt durch Buslinien innerhalb der Gemeinde. Dank der nahegelegenen Autobahnen A3, A6 und A9 sind Sie auch mit dem Auto optimal angebunden.

Die Gemeinde selbst bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: historische Bauwerke wie die Johanniskirche in Penzenhofen oder das Sedansgärtlein, die „Rote Marter“ an beliebten Wanderwegen sowie den Lorenzer Reichswald mit weitläufigen Spazier- und Radwegen. Naturfreunde schätzen zudem das Naturschutzgebiet „Flechten-Kiefernwälder südlich Leinburg“ und den geschützten Eichenhain bei Penzenhofen.

So überzeugt Winkelhaid mit hoher Lebensqualität, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und hervorragender Anbindung – ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Sie erreichen die nächste Bushaltestelle innerhalb 2 Minuten zu Fuß.  
Sie erreichen die nächste S-Bahn-Haltestelle innerhalb von 13 Minuten zu Fuß.  
Die nächsten Supermärkte wie REWE oder Netto erreichen Sie in ca. 10 Minuten zu Fuß.  
Die Linden-Apotheke erreichen Sie in ca. 4 Minuten zu Fuß.  
Die Nürnberger Innenstadt erhalten Sie in ca. 20 Minuten mit der S-Bahn.

## Sonstige Angaben

Außenstellplatz zzgl. 5.000 €

Bei Neuvermietung:

SOLL JME: 10.475,40 €  
SOLL Rendite: ca. 4,57 %  
SOLL RoE: ca. 21,86-fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 338,00 €  
davon umlagefähig: 276,54 €  
nicht umlagefähig: 60,77 €  
zzgl. Rücklagenzuführung: 125,72 €

mtl. Grundabgaben: 10,79 €  
(quartalsweise abgerechnet: 32,36 €)

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).

