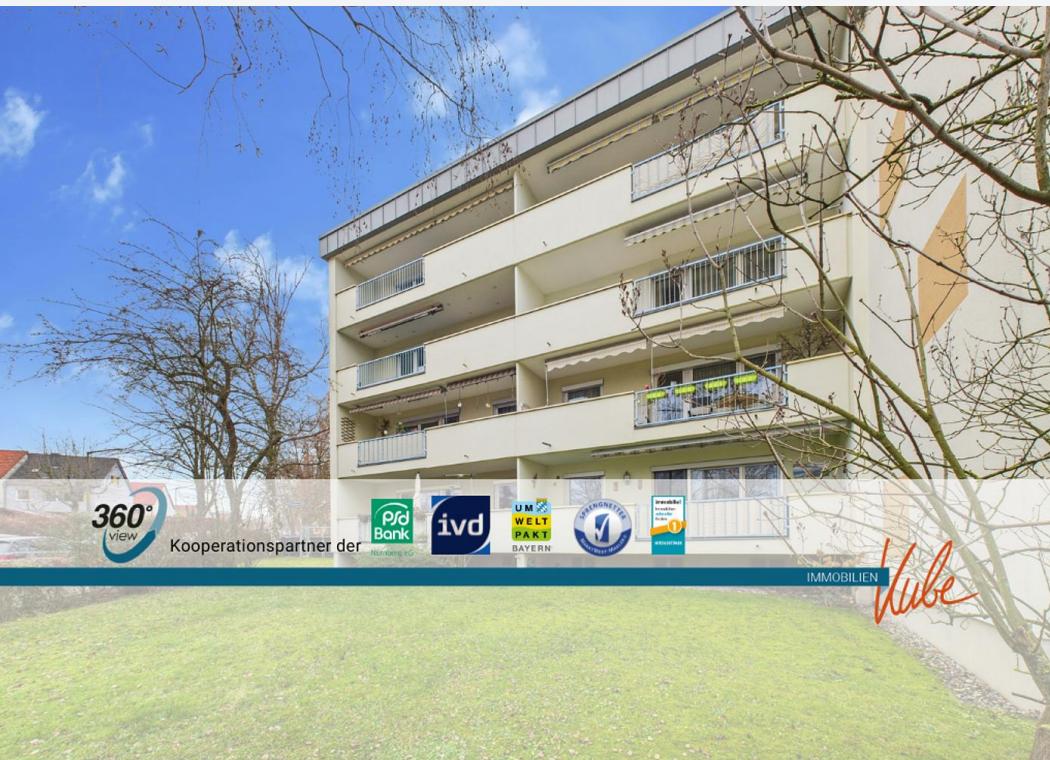




## 90449 Nürnberg

IMMO KUBE! Sanierte 3 Zimmerwohnung mit Stellplatz, Loggia und EBK in Nbg.-Großreuth bei Schweinau



**279.000 €**

Kaufpreis

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

IMMOBILIEN  
KUBE

### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	279.000 €
Hausgeld	382,5 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	30.08.2019
gültig bis	29.08.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	123
Primär-Energieträger	Fernwärme

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	derzeit
vermietet	✓
<b>Zustand</b>	
Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2015
Zustand	vollsanierter



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

seit 9 Jahren vermietet  
Einbauküche  
Loggia  
Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss  
separates WC  
Fernwärme  
Abstellraum  
Kellerabteil  
Fahrradraum  
Wasch-/Trockenraum im KG  
Außenstellplatz (zzgl. 10.000 €)  
Glasfaser möglich  
2-fach verglaste Kunststofffenster mit Außenrollen



## 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)

Diese 3 Zimmerwohnung befindet sich in einem 1972 erbauten Mehrfamilienhaus mit 8 Parteien. Seit neun Jahren ist das Objekt solide vermietet und liegt im 2. Obergeschoss. Beim Betreten öffnet sich zunächst eine großzügige Diele, die alle Räume miteinander verbindet und genug Platz für eine Garderobe bietet. Durch das offene Raumgefühl merkt man sofort, wie weitläufig die Wohnung geschnitten ist.

Zur rechten Hand findet sich das 2016 sanierte, separate WC. Direkt daneben liegt das ebenfalls 2016 modernisierte Tageslichtbad, ausgestattet mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Auf der linken Seite des Badezimmers befindet sich die 2016 eingebaute Küche, die Bestandteil der Wohnung bleibt.

Angrenzend daran liegt das Schlafzimmer, das problemlos ein großes Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank aufnimmt. Linker Hand der Wohnungstür befindet sich ein praktischer Abstellraum. Gleich daneben liegt das Kinderzimmer, das ausreichend Platz für Schrank, Bett und Schreibtisch bietet.

Zwischen Schlafzimmer und Kinderzimmer öffnet sich schließlich der größte Raum: das Wohnzimmer. Die breite Fensterfront sorgt für viel Tageslicht, und der Zugang zur Loggia. Diese erstreckt sich über die komplette Wohnungsbreite und macht den Raum zum Mittelpunkt des täglichen Lebens.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Fahrradraum im Haus, ein großzügiges Kellerabteil, einen eigenen Außenstellplatz (zzgl. 10.000 €), einen Glasfaseranschluss für schnelles Internet sowie eine moderne FernwärmeverSORGUNG, die für eine zuverlässige und effiziente Beheizung sorgt.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2015 Einbauküche  
2015 Böden  
2015 Separates WC  
2015 Tageslichtbad  
1994 2-fach verglaste Kunststofffenster

Highlight:

Das Highlight dieser Wohnung ist die außergewöhnlich große Loggia, die sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckt und dem Wohnzimmer ein besonders großzügiges, lichtdurchflutetes Ambiente verleiht.

Fazit:

Sie erwerben eine solide geschnittene, seit Jahren zuverlässig vermietete 3 Zimmerwohnung in guter Lage von Großreuth. Die modernisierten Räume, der große Balkon und die praktische



Ausstattung machen das Objekt zu einer attraktiven Kapitalanlage. Mit Fernwärme, Glasfaser und Stellplatz ist die Wohnung zukunftssicher aufgestellt.

## Lage

### Mikrolage:

Der Stadtteil Röthenbach im Westen Nürnbergs, bietet eine attraktive Wohnlage mit einer guten Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Besonders hervorzuheben ist der Birkenwald, der direkt an den Stadtteil grenzt. Diese grüne Oase lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden in der Natur ein. Für Familien mit Kindern ist die Nähe zu dieser Erholungsfläche ein großer Pluspunkt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend. Der Bahnhof Nürnberg-Stein, der nur wenige Minuten entfernt ist, bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Innenstadt und darüber hinaus. Dies ermöglicht eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums sowie anderer umliegender Stadtteile.

Familienfreundlichkeit wird in Röthenbach großgeschrieben. Der Kindergarten "Maria am Hauch" bietet eine liebevolle Betreuung für die Kleinsten und liegt in einer ruhigen Wohngegend, was eine entspannte Umgebung für Kinder schafft. Für die schulische Bildung steht die Birkenwaldschule, eine gut ausgestattete Grundschule, zur Verfügung. Sie liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bietet Kindern kurze Wege und ein angenehmes Lernumfeld. Für ältere Schüler bietet die Robert-Bosch-Mittelschule eine solide schulische Grundlage und ist sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Insgesamt bietet Röthenbach eine ideale Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Wohnen – perfekt für Familien und alle, die Ruhe und gleichzeitig gute Anbindungen an das Stadtleben suchen.

### Makrolage:

Die S-Bahn erreichen Sie zu Fuß in ca. 6 Minuten sowie die Bushaltestelle in ca. 1 Minute  
Sie sind mit dem Auto in ca. 20 Minuten in der Nürnberger Innenstadt

Mit dem Auto sind Sie in 30 Minuten am Flughafen

Das „Röthenbach Center“ erreichen Sie mit dem Auto in 4 Minuten

Die Pfauen-Apotheke erreichen Sie in ca. 6 Minuten zu Fuß

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 10.000 € (Außenstellplatz)

IST-JME 11.100,00 €

RoE 26,04-fach

Rendite 3,81 %

mtl. Hausgeldvorauszahlung : 382,50 €  
(inkl. Heizkosten und Rücklagenzuführung)  
davon umlagefähig: 261,82 €  
nicht umlagefähig: 120,74 €  
(davon Rücklagenzuführung: 20,21 €)

Grundabgaben 12,56 € pro Monat



(quartalsweise abgerechnet 46,68 €)

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











