



90449 Nürnberg

IMMO KUBE! 4 Zi.-ETW mit Weitblick, Süd- & Westbalkon, Aufzug und 2 TG-Stellplätzen in Nbg.-Großreuth



298.000 €

Kaufpreis

107 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	298.000 €
Hausgeld	508,76 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.03.2019
gültig bis	14.03.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1969
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	102.1
Primär-Energieträger	Fernwärme

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Zustand

Baujahr	1969
letzte Modernisierung	2006
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓

Befeurung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
separates WC
Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
Fliesenboden
Vinylboden
Marmorboden
2-fach verglaste Alu-Iso-Fenster
Fernwärme
zentrales Warmwassersystem
Kellerabteil
2 TG-Stellplätze (zzgl. je 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

Sie erreichen die Wohnung bequem über den Aufzug, der Sie vom Untergeschoss bis in das achte Obergeschoss bringt. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine großzügige Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Alternativ steht Ihnen linker Hand ein praktischer Abstellraum zur Verfügung, der sich ebenfalls hervorragend als Garderobenbereich oder für zusätzlichen Stauraum nutzen lässt.

Direkt neben dem Abstellraum befindet sich ein Kinderzimmer, das genügend Platz für ein Bett, einen Schreibtisch sowie einen Kleiderschrank bietet und sich damit ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

Geradeaus gelangen Sie durch eine Glasdoppeltür in das Esszimmer. Dieser Bereich ist Teil eines offenen Wohnkonzepts, das Diele, Esszimmer und Wohnzimmer harmonisch miteinander verbindet und für eine angenehme Großzügigkeit sorgt. Rechts vom Essbereich schließt sich das Wohnzimmer an. Die große Fensterfront in Südausrichtung sorgt hier für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre.

Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine klassische Wohnzimmereinrichtung mit Sofa, Fernseher und weiteren Möbeln. Von hier aus betreten Sie auch den ersten Balkon, der ebenfalls nach Süden ausgerichtet ist und schöne Sonnenstunden verspricht.

Zurück in der Diele gelangen Sie rechter Hand in die Küche. Diese ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zudem Zugang zum zweiten Balkon, der nach Westen ausgerichtet ist.

Ebenfalls auf der rechten Seite der Diele führt ein kleiner Flur zum separaten WC sowie zum Tageslichtbad. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet damit sowohl Komfort als auch Flexibilität im Alltag.

Alle Fenster der Wohnung sind zweifach verglaste Alu-Iso-Fenster und verfügen über Außenrollos.

Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung, die durch Fernwärme versorgt wird.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus sind der Wohnung zwei Tiefgaragenstellplätze zugeordnet.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2006 2-fach verglaste Alu-Iso-Fenster

Highlight:

Das absolute Highlight ist das großzügige Wohnzimmer mit seiner beeindruckenden Fensterfront in



Südausrichtung, die den Raum mit viel Tageslicht durchflutet. In Kombination mit dem offen gestalteten Essbereich entsteht ein weitläufiges Wohnkonzept, das eine besonders angenehme und einladende Atmosphäre schafft.

Fazit:

Sie erwerben eine großzügig geschnittene 4 Zimmerwohnung im achten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug. Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, das offene Wohnkonzept sowie zwei Balkone mit Süd- und Westausrichtung. Dank bezugsfreiem Zustand, Kellerabteil und zwei Tiefgaragenstellplätzen bietet sie eine attraktive Kombination aus Komfort, Platz und sofortiger Nutzung.

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 Bushaltestelle erreichen Sie zu Fuß in ca. 2 Minuten.
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. 9 Minuten zu Fuß

Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000,00 € je TG-Stellplatz

bei möglicher Vermietung:

JNME: 15.664,80 €

Rendite ca. 4,77 %

RoE: ca. 20,93-fach



mtl. Hausgeldvorauszahlung: 508,76 €
(inkl. Heizkosten und Rücklagenzuführung)
davon umlagefähig: 287,48 €
nicht umlagefähig: 221,27 €
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v.: 180,27 €)

mtl. Grundabgaben 27,06 €
(quartalweise abgerechnet: 81,18 €)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Hinweis zu den Fotos:

Ein Teil der in diesem Exposé verwendeten Fotos wurde digital nachbearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie optimiert. Dabei wurden unter anderem private Gegenstände entfernt oder Bildbereiche angepasst, um die Immobilie möglichst klar und ansprechend darzustellen. Dadurch können einzelne Darstellungen geringfügig von der tatsächlichen Situation vor Ort abweichen. Verbindlich sind ausschließlich der Eindruck bei einer Besichtigung sowie die vertraglich vereinbarten Eigenschaften der Immobilie.

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).



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

Kube

















