



91126 Rednitzhembach

Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und Tiefgaragenstellplatz



299.000 €

Kaufpreis

99,72 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **Pekona Immobilien**
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99,72 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1997
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Hausgeld	275 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	14.01.2029
Baujahr (Haus)	1997
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- + großer, überdachter Balkon in Westausrichtung mit Waldblick
- + Einbauküche inkl. Elektroeinbaugeräte (Spülmaschine, Backofen, Kochfeld, Dunstabzug) im Kaufpreis enthalten
- + modernes Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- + helle Räume
- + Böden: Laminat, Fliesen
- + eigenes Kellerabteil
- + Fahrradabstellmöglichkeit in der Tiefgarage
- + 1x Außenstellplatz im Kaufpreis inkl.
- + 1x Tiefgaragenstellplatz zzgl. 15.000 €



Beschreibung

Diese wunderschöne ca. 100 m² große Wohnung bietet Ihnen ein einmaliges Wohngefühl in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Ideal für Naturliebhaber und Stadtmenschen gleichermaßen, überzeugt die Immobilie durch ihre tolle Ausstattung und den beeindruckenden Blick ins Grüne.

Die Wohnung befindet sich in einer 1997 erbauten, sehr gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 20 Parteien. Sie erreichen diese über eine Außentreppe und den Laubengang im 2. Obergeschoss. Der zentral gelegene Flur führt Sie in alle Räumlichkeiten der Wohnung, ohne Durchgangszimmer.

Die Highlights der Wohnung:

Genießen Sie sonnige Nachmittage und gemütliche Abende auf dem geräumigen Balkon mit Westausrichtung.

Moderne Einbauküche: Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist mit hochwertigen Elektroeinbaugeräten ausgestattet. Spülmaschine, Backofen, Kochfeld und Dunstabzug lassen keine Wünsche offen und machen das Kochen zum Vergnügen. Der Kühlschrank gehört den Mietern. Das moderne Tageslichtbadezimmer ist ein echtes Highlight. Es verfügt über eine Dusche, eine Badewanne, einen Waschtisch, ein WC sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Ein geräumiger Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre Habseligkeiten. Ein Fahrradraum steht zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit und bietet eine sichere Abstellmöglichkeit für Ihre Fahrräder.

Ein Außenstellplatz gehört zur Wohnung und ist im Kaufpreis enthalten.
Ein Tiefgaragenstellplatz kann zzgl. für 15.000,-€ erworben werden.

Ob als gemütliches Zuhause mit grünem Ausblick oder langfristige Investition in einer gefragten Wohnlage – diese Wohnung vereint Wohnkomfort, Ruhe und Werthaltigkeit in idealer Weise. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot überzeugen!

Lage

Das Objekt liegt in einem ruhigen Wohngebiet in Rednitzhembach, im Ortsteil Igelsdorf. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Entfernungen:

Schwabach Zentrum ca. 6,1 km
Schwabach Bahnhof ca. 3,0 km
Nürnberg Zentrum ca. 26 km

Anbindungen:

S-Bahn Haltestelle „Rednitzhembach“ ca. 1,3 km
Bushaltestelle "Untermainbach Hochstraße" ca. 400 m / ca. 6 Min. zu Fuß
Autobahn A 6 ca. 4,2 km / ca. 7 Min.
Bundesstraße B 2 ca. 3,5 km / ca. 6 Min.

Sonstige Angaben

+ vermietet seit 01.09.2019
+ NKM seit 1.7.24: 885 €/mtl. | 10.620 €/p.a.
Wohnung:



- + Hausgeld: 250,00 €/mtl.
- + nicht umlagefähige Kosten: ca. 43,53 €/mtl.
- + Instandhaltungsrücklage Whg: ca. 40,07 €/mtl.
- + Instandhaltungsrücklage Objekt ges.: 36.363,58 € (per 31.12.2024)
- + Instandhaltungsrücklage Wohnung: 2.497,93 € (per 31.12.2024)

Tiefgaragenstellplatz:

- + Hausgeld: 25,00 €/mtl.
- + nicht umlagefähige Kosten: ca. 6,07 €/mtl.
- + Instandhaltungsrücklage TG: ca. 11,91 €/mtl.
- + Instandhaltungsrücklage Objekt ges.: 42.991,60 € (per 31.12.2024)
- + Instandhaltungsrücklage TG: 1.535,48 € (per 31.12.2024)

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.











