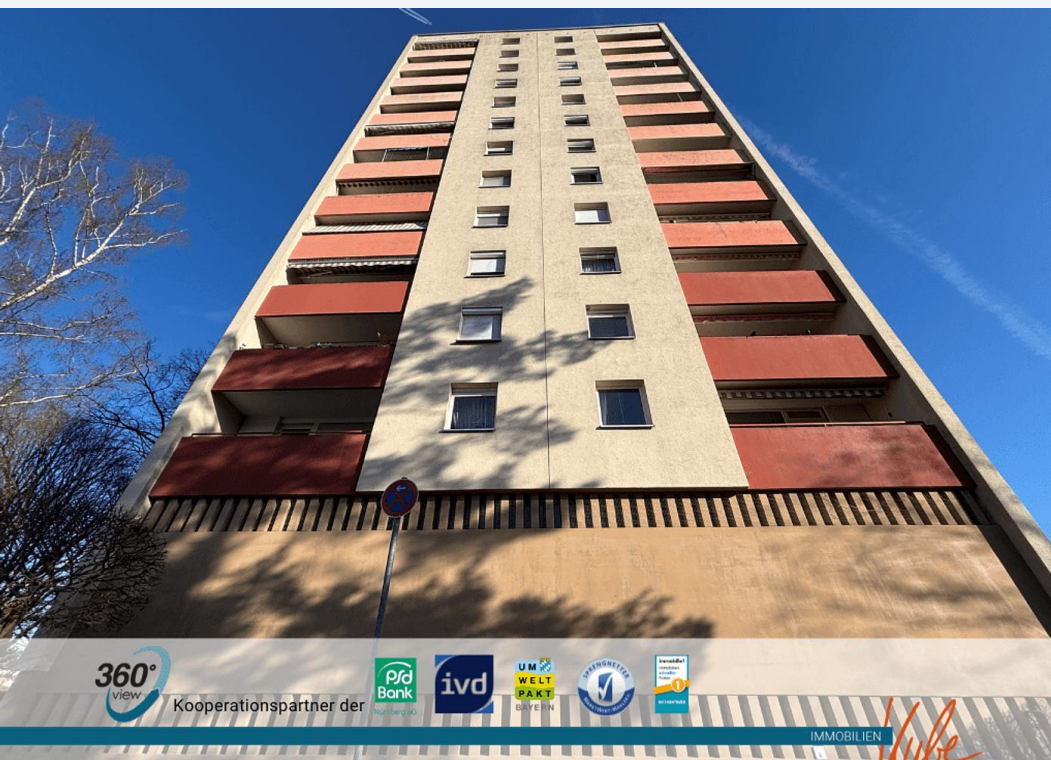




**90473 Nürnberg**

**IMMO KUBE! Modernisierte 2 Zi.-ETW mit Loggia und Garage in zentraler Lage von Nbg.-Langwasser**



**129.000 €**

Kaufpreis

**65,82 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Immobilien Kube GmbH**

Andrea Reichl

Tel.: 091114887217

info@immobilien-kube.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	65,82 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	2,91 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	129.000 €
Heizkosten	176,48 €
Hausgeld	26.997 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	01.02.2019
gültig bis	31.01.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1965
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	134.6

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Das Objekt ist
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	1965
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Befeuern

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Loggia mit Südausrichtung und zwei Zugängen
- Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Parkett- und Fliesenböden
- Aufzug
- Gegensprechanlage
- zweifach verglaste Kunststofffenster
- Beheizung über Fernwärme
- zentrales Warmwassersystem
- eigenes Kellerabteil
- Garage (zzgl. 10.000 €)



## 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)

Diese helle, modernisierte und gut geschnittene 2 Zi.-Eigentumswohnung befindet sich im 11. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1965. Das Gebäude präsentiert sich funktional, klar strukturiert und übersichtlich und verfügt über einen Aufzug.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur mit praktischem Einbauschrank als zusätzlichem Stauraum sowie einem Fenster, das für angenehme Helligkeit sorgt. Hier kann ein Bereich für Home Office eingerichtet werden. Auf der rechten Seite befindet sich das Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Loggia in Süd-Ausrichtung. Linker Hand liegt das sanierte Tageslichtbad, ausgestattet mit Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit breiter Fensterfront und einem weiteren Zugang zur Loggia. Von hier aus eröffnet sich ein angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht. Die offene Einbauküche ist harmonisch in den Essbereich integriert, zusätzlich besteht von der Küche aus ein weiterer Zugang zurück in den Flur.

Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme. Zur Wohnung gehören zudem ein eigenes Kellerabteil sowie eine Garage im Garagenhof (zzgl. 10.000 €).

Die Wohnung ist aktuell an eine junge Dame mit ihrem Sohn vermietet und eignet sich daher hervorragend als solide Kapitalanlage in gefragter Wohnlage von Nürnberg-Langwasser.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2013 Erneuerung Badezimmer
- 2013 Erneuerung Bodenbelag
- 2013 Erneuerung Strom
- 1997 Fassadenrenovierung
- 1997 Fassadendämmung
- 1997 Loggia Innenwand grundiert und gestrichen
- 1989 Fenster teilweise erneuert

Highlight:

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit seiner breiten Fensterfront. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die mit einer herrlichen Aussicht über gesamt Nürnberg begeistert und zum Entspannen über den Dächern der Stadt einlädt.

Fazit:

Mit dieser gepflegten 2 Zimmerwohnung im 11. Obergeschoss erwerben Sie eine attraktive



Kapitalanlage in gefragter Lage von Nürnberg-Langwasser. Die Kombination aus Loggia mit schöner Aussicht, durchdachtem Grundriss und zuverlässiger Fernwärmeversorgung sorgt für nachhaltige Wohnqualität und langfristige Vermietbarkeit. Die bestehende Vermietung bietet zudem eine solide Grundlage für eine gut kalkulierbare und stabile Investition.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Langwasser und verbindet ruhiges Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Der Stadtteil zählt zu den gut angebundenen Wohnlagen Nürnbergs und bietet eine ideale Kombination aus urbanem Komfort, Freizeitmöglichkeiten und guter Erreichbarkeit.

Die tägliche Versorgung ist bequem und unkompliziert möglich: Supermärkte wie Netto oder Kaufland sowie Geschäfte mit internationalen Spezialitäten befinden sich in etwa 10 bis 15 Gehminuten Entfernung. Auch das bekannte Franken-Center, eine der beliebtesten Einkaufsadressen Nürnbergs mit vielfältigen Shopping- und Gastronomieangeboten, ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. U-Bahn- und Bushaltestellen liegen nur rund 10 Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt oder zum Hauptbahnhof. Auch Autofahrer profitieren von der guten Lage: Die Autobahnen A6, A9 und A73 sind je nach Ziel in etwa 5 bis 15 Fahrminuten erreichbar, ideal für Berufspendler. Der Flughafen Nürnberg liegt ca. 20 bis 30 Fahrminuten entfernt. Für Familien bietet die Umgebung ein attraktives Angebot an Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten. Kindergärten, Spielplätze sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in einem Radius von etwa 8 bis 20 Gehminuten. Auch kulinarisch hat Langwasser einiges zu bieten. Verschiedene Restaurants – darunter italienische, chinesische, indische und griechische Küche – sind bequem zu Fuß erreichbar. Traditionelle fränkische Wirtshäuser befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die medizinische Versorgung ist ausgezeichnet: Das Medic-Center Langwasser sowie Hausärzte und verschiedene Fachärzte wie Kinderärzte, Orthopäden oder Augenärzte sind innerhalb von etwa 5 bis 15 Gehminuten erreichbar.

Zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten runden die attraktive Lage ab. Der Dutzendteich und der Luitpoldhain laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein. Mehrere Fitnessstudios sowie Frei- und Hallenbäder befinden sich in der Umgebung. Der beliebte Tiergarten Nürnberg ist in etwa 15 Fahrminuten erreichbar. Auch kulturell bietet die Lage viele Möglichkeiten, beispielsweise mit Veranstaltungen in der Meistersingerhalle oder der Arena Nürnberg.

Makrolage:

- Bushaltestelle und U-Bahn ca. 10 Gehminuten entfernt
- Autobahnanschlüsse A6, A9 und A73 in ca. 5 bis 15 Fahrminuten erreichbar
- Flughafen Nürnberg ca. 20 bis 30 Fahrminuten entfernt
- Supermärkte und Einkaufsmöglichkeiten ca. 10 Gehminuten entfernt
- Grund- und weiterführende Schulen in ca. 8 bis 15 Gehminuten erreichbar
- Nürnberger Innenstadt in ca. 15 Fahrminuten erreichbar
- Haus- und Fachärzte in ca. 5 bis 15 Gehminuten erreichbar
- Dutzendteich und Tiergarten Nürnberg in ca. 5 bis 15 Fahrminuten erreichbar

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 10.000 € (Garage)



Das Objekt ist aktuell zu einer Kaltmiete in Höhe von 350,00 € mtl. vermietet.

IST JME: 4.200,00 €  
IST Rendite: ca. 3,02 %  
IST RoE: ca. 33,10-fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 269,97 €  
(inkl. Heizkosten und Rücklagenzuführung)  
davon umlagefähig: 140,96 €  
nicht umlagefähig: 129,02 €  
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v.: 64,20 €)

mtl. Grundabgaben 18,85 €  
(quartalweise abgerechnet: 56,56 €)

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!

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.

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).















