



**90480 Nürnberg**

**IMMO KUBE! Flexible 4 Zimmerwohnung mit 2 Einheiten, Loggia & 2 TG-Stellplätzen in Nbg-Mögeldorf**



**339.900 €**

Kaufpreis

**104 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	104 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Stellplätze	2

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	339.900 €
Hausgeld	416,65 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.08.2017
gültig bis	17.08.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1969
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	100

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

## Zustand

Baujahr	1969
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Befeuierung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Fahrstuhl

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche (3 Zimmerwohnung)  
 Küchenzeile (1 Zimmerwohnung)  
 Tageslichtbad mit Duschwanne (3 Zimmerwohnung)  
 sep. Dusche (1 Zimmerwohnung)  
 sep. WC (1 Zimmerwohnung)  
 Loggia in Südsüdost-Ausrichtung  
 jeweils 1 Markise  
 Waschmaschinenanschluss  
 Fernwärme  
 zentrales Warmwassersystem  
 jeweils 1 Kellerabteil  
 2-fach verglaste Kunststoffisofenster  
 Aufzug  
 jeweils 1 TG-Stellplatz (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](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Die hier angebotene 4 Zimmerwohnung besteht aus einer zusammengelegten 3 und 1 Zimmerwohnung. Hierzu die jeweiligen Beschreibungen.

### 3 Zimmerwohnung:

Bereits beim Betreten des 1969 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 24 Parteien gelangen Sie bequem und barrierefrei mit dem Aufzug in das 6. Obergeschoss. Angekommen in der Wohnung, empfängt Sie ein zentraler Flur, dessen Laminatboden im Jahr 2016 erneuert wurde und der sämtliche Räume miteinander verbindet.

Direkt auf der rechten Seite befindet sich die Küche mit einer im Jahr 2020 eingebauten Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Angrenzend an die Küche steht Ihnen zusätzlich eine praktische Speisekammer zur Verfügung, die für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Ebenfalls auf der rechten Seite befinden sich das separate WC, welches 2020 modernisiert wurde, sowie das bereits 1995 erneuerte Badezimmer. Dieses ist mit einer Duschwanne, zwei Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Am Kopf des Flures befindet sich das derzeit als Büro genutzte Schlafzimmer. Auch hier wurde 2016 ein Laminatboden verlegt.

Am linken Ende des Flurs gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer mit Teppichboden, Doppelfenster sowie Zugang zur Loggia. Die Loggia wird derzeit gemeinsam mit der angrenzenden 1 Zimmerwohnung genutzt. Eine bauliche Trennung kann bei Bedarf jedoch unkompliziert vorgenommen werden.

Zurück im Flur befindet sich mittig auf der linken Seite ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eignet. Von hier aus genießen Sie ebenfalls den Blick zur Loggia sowie ins Grüne.

Abgerundet wird die 3 Zimmerwohnung durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz.

Der Zugang zur separaten 1 Zimmerwohnung befindet sich direkt links am Anfang des Flures. Da Rohrleitungen und Versorgungssysteme der beiden Einheiten voneinander getrennt sind, ist eine spätere Wiederherstellung zweier eigenständiger Wohnungen problemlos möglich.

### 1 Zimmerwohnung:

Auch die derzeit verbundene 1 Zimmerwohnung erreichen Sie bequem und barrierefrei über den Aufzug bis in das 6. Obergeschoss.



Beim Betreten der Einheit gelangen Sie zunächst in die Diele, welche das separate WC sowie den offenen Schlaf-, Wohn- und Essbereich miteinander verbindet.

Der großzügige Wohnbereich bietet Zugang zur Küche mit eingebauter Küchenzeile, welche ebenfalls bereits im Kaufpreis enthalten ist. Zusätzlich befindet sich hier eine separierte Dusche.

Von dem Wohnbereich aus gelangen Sie außerdem auf die Loggia, die derzeit gemeinsam mit der angrenzenden 3 Zimmerwohnung genutzt wird. Eine räumliche Trennung lässt sich bei Bedarf unkompliziert realisieren.

Auch die 1 Zimmerwohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragenstellplatz.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzungsmöglichkeit: Da Leitungen und Versorgungssysteme beider Wohnungen bereits voneinander getrennt sind, können die Einheiten ohne größeren Aufwand wieder als zwei eigenständige Wohnungen genutzt werden.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2020 separates WC (3-Zimmer-Wohnung)
- 2020 Einbauküche (3-Zimmer-Wohnung)
- 2020 Elektrik
- 2016 Flachheizkörper
- 2016 Aufzug
- 2015 Flachdach
- Badezimmer
- 2-fach verglaste Kunststoffisofenster

Highlight:

Das absolute Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Loggia mit Südsüdost-Ausrichtung. Hier genießen Sie bereits in den Morgenstunden die ersten Sonnenstrahlen und profitieren tagsüber von einem hellen, freundlichen Wohngefühl mit schönem Blick ins Grüne.

Fazit:

Sie erwerben eine besondere Wohnlösung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Ob als großzügige 4 Zimmerwohnung, als Wohnlösung oder zur späteren Trennung in zwei eigenständige Einheiten, hier verbinden sich Wohnkomfort, praktische Ausstattung und attraktive Entwicklungsmöglichkeiten mit Aufzug, Loggia, zwei Tiefgaragenstellplätzen und separaten Kellerabteilen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Zerkabelshof, der besonders für seine grüne Umgebung und die angenehme Wohnatmosphäre geschätzt wird. Der nahegelegene Zerkabelshofer Forst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein und befindet sich praktisch direkt vor der Haustür.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein Edeka sowie ein Netto Marken Discount, sind bequem innerhalb weniger Gehminuten erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Die Allgemeinarztpraxis Rainer Gaadt sowie die Goldbach Apotheke befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Ein weiteres Highlight der Lage ist die schnelle Erreichbarkeit des Tiergarten Nürnberg, den Sie in weniger als sechs Fahrminuten mit dem Auto erreichen. Die Umgebung selbst ist von viel Grün



geprägt und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur.

Sie erreichen die nächste Bushaltestelle in 5 Minuten zu Fuß.

Sie erreichen die Nürnberger Innenstadt in ca. 15 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Sie erreichen den Flughafen in 20 Minuten mit dem Auto.

Sie erreichen den nächsten Supermarkt in 4 Minuten zu Fuß.

Sie erreichen den Tiergarten Nürnberg in 15 Minuten zu Fuß.

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € je TG-Stellplatz

bei möglicher Vermietung:

JNME: 14.526,72 €

RoE: ca. 25.47-fach

Rendite: ca. 3,93 %

3 Zimmerwohnung:

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 258,72 €

davon umlagefähig: 147,60 €

nicht umlagefähig: 111,12 €

(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 66,42 €)

1 Zimmerwohnung:

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 157,93 €

davon umlagefähig: 85,73 €

nicht umlagefähig: 72,20 €

(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 33,65 €)

Rücklagenstand zum 31.12.2025 für diese Einheiten: 4.991,01 €

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).





















