



## 90451 Nürnberg

IMMO KUBE! Modernisierte 3 Zi.-ETW mit TG-Stellplatz und Westbalkon in Nbg.-Röthenbach b. Schweinau



**199.000 €**

Kaufpreis

**59,54 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,54 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	438,15 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	23.11.2018
gültig bis	22.11.2028
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	72.1
Primär-Energieträger	Fernwärme

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	1994
letzte Modernisierung	2025
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bad

Wanne ✓  
Dusche ✓

### Bodenbelag

Laminat ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie mit Oberlicht zum Wohnzimmer

Balkon in Westausrichtung

Laminatboden in den Wohnräumen

Fliesen in Küche und Tageslichtbad

Laminat

2-fach verglaste Kunststofffenster

Fernwärme

zentrales Warmwassersystem

SAT-Anlage

Aufzug

Kellerabteil

Fahrradraum

Trockenraum

Duplex-Parker in Tiefgarage (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 ansprechende 3 Zimmerwohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994 mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Ein komfortabler Aufzug bringt Sie bequem vom Keller bis in das oberste Geschoss. Die Wohnung ist frei und kann kurzfristig bezogen werden.

Sie betreten die Wohnung über den zentralen Flur, der als klare Verteilerachse dient und Zugang zu sämtlichen Räumen bietet. Direkt auf der linken Seite liegt das Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank bietet.

Ebenfalls auf der linken Seite des Flurs befindet sich das Kinderzimmer. Dieser Raum lässt sich flexibel nutzen und eignet sich ebenso hervorragend als Arbeits- oder Gästezimmer.

Am Ende des Flurs befindet sich das Badezimmer. Dieses ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss sowie ein Oberlicht zum Wohnzimmer.

Rechts vom Eingangsbereich öffnet sich die Küche, die offen zum Wohnbereich gestaltet ist. Die Küche fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein. Von hier aus gelangen Sie direkt in das Wohnzimmer, alternativ ist dieses auch über den Flur erreichbar.

Das Wohnzimmer überzeugt durch seinen L-förmigen Grundriss, der eine klare Gliederung in Wohn und Essbereich erlaubt. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zum Balkon in Westausrichtung, der ideale Voraussetzungen für sonnige Nachmittage und entspannte Abende bietet.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie ein oberer Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage (zzgl. 10.000 €).

Eine gut geschnittene, gepflegte Wohnung mit Aufzug, Balkon und sofortiger Verfügbarkeit in einem soliden Wohnumfeld. Ideal für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2025 Tiefgaragensanierung

2024 Innenseite Wohnungseingangstüre gestrichen

2015 Badezimmer

2015 Laminatboden

2015 Innentüren

2014 teilweise Elektrik

Highlight



Das Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Wohn und Essbereich in Kombination mit der funktional angebundenen Küche. Die Küche ist als Durchgang konzipiert und schafft eine klare, praktische Verbindung zwischen Eingangsbereich und Wohnzimmer, ohne den Wohnraum vollständig zu öffnen. Der L-förmige Grundriss des Wohnzimmers ermöglicht eine saubere Trennung von Wohn und Essbereich, während der Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon für angenehmes Licht und entspannte Abendstunden sorgt.

## Fazit

Sie erwerben eine gepflegte 3 Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1994 mit Aufzug, Westbalkon und durchdachtem Grundriss. Die sofortige Verfügbarkeit, die offene Wohnküche, der Tiefgaragen-Duplex-Stellplatz sowie das Kellerabteil machen dieses Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv und gut kalkulierbar.

## Lage

### Mikrolage

Die Immobilie befindet sich in Röthenbach bei Nürnberg, einem gewachsenen und gefragten Stadtteil im Südwesten Nürnbergs. Die Lage verbindet städtische Infrastruktur mit hohem Alltagskomfort und kurzen Wegen.

Zentraler Orientierungspunkt ist der Platz der Deutschen Einheit, der den Ort prägt und als lokaler Treffpunkt dient. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleister, Ärzte, Apotheken sowie Cafés und Gastronomie.

Ein besonderer Pluspunkt ist das Röthenbach Center, das fußläufig erreichbar ist und mit Supermärkten, Einzelhandel, Drogerien und weiteren Angeboten die tägliche Versorgung komfortabel abdeckt.

Für Erholung und Freizeit bietet der nahegelegene Main-Donau-Kanal einen hohen Freizeitwert. Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden am Wasser lassen sich hier ideal in den Alltag integrieren und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Umfeld.

Die Anbindung ist hervorragend. Öffentliche Verkehrsmittel, insbesondere U-Bahn und Bus, ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt. Auch die Südwesttangente, sowie die Autobahnen A73 sind zügig erreichbar, was den Standort sowohl für Berufspendler als auch für Kapitalanleger attraktiv macht.

Eine etablierte Wohnlage mit durchdachter Infrastruktur, kurzen Wegen und hohem Freizeitwert. Genau die Mischung, die dauerhaft nachgefragt ist.

### Makrolage

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. einer Minute zu Fuß.

Den nächsten Supermarkt erreichen Sie in ca. 5 Minuten zu Fuß

Die nächste KiTa befindet sich in ca. einer Minute zu Fuß.

Das Röthenbach Center erreichen Sie in ca. 3 Minuten mit dem Auto

Den Platz der deutschen Einheit erreichen Sie in ca. 3 Minuten zu Fuß

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 10.000 € (Duplex-Parker in Tiefgarage)

Bei Neuvermietung:

SOLL JME: 8.793,36 €

SOLL Rendite: ca. 4,41 %

SOLL RoE: 22,63-fach



mtl. Hausgeldvorauszahlung: 438,15 €  
(inkl. Heizkosten, Rücklagenzuführung und TG-Stellplatz)  
davon umlagefähig: 275,85 €  
nicht umlagefähig: 162,30 €  
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 39,46 € u. Rücklagenzuführung TG-Stellplatz i.H.v. 5,63 €)

mtl. Grundabgaben: 16,09 €  
(quartalsweise abgerechnet: 48,26 €)

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).



Energy efficiency rating: B

**360° view** Kooperationspartner der

PfD Bank Nürnberg eG

ivd

Umwelt-Pakt BAYERN

Energieeffizienz

IMMOBILIEN *Kube*















