



## 90491 Nürnberg

# IMMO KUBE! Platz für die Familie: 4 Zimmerwohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz



**334.000 €**

Kaufpreis

**98 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

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

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 98 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Preise & Kosten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 334.000 €         |
| Hausgeld            | 360 €             |
| provisionspflichtig | ✓                 |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl.      |
| Courtage-Hinweis    | Die Provision ist |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 17.08.2018  |
| gültig bis                | 16.08.2028  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1980        |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 111         |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab Das Objekt ist

## Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1980     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Laminat ✓

Teppich ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Gäste-WC

Loggia in Süd-West-Ausrichtung

Laminat

Teppich

Einbauschränk

2-fach verglaste Kunststoffisofenster mit Außenrollläden

Kabelanschluss

Gaszentralheizung

Kellerabteil

Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 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 4 Zimmerwohnung befindet sich in einem 1980 errichteten 4-Familienhaus, als Teil einer größeren Eigentümergemeinschaft.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in die zentrale Diele. Linker Hand befindet sich die Küche, die derzeit mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Diese steht im Eigentum des Mieters und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstands.

Auf der rechten Seite der Diele öffnet sich das großzügige Wohnzimmer. Eine breite Fensterfront sorgt für viel Tageslicht und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Loggia, die den Wohnbereich ins Freie erweitert. Auch das separate Gäste-WC ist von der Diele aus zugänglich.

Geradeaus führt die Diele in einen weiteren Flur und damit in den privateren Bereich der Wohnung. Links befindet sich das Schlafzimmer. Daran anschließend liegt das Tageslichtbad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Es folgen ein Kinderzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird. Dank seines guten Zuschnitts eignet es sich ebenso als Gäste-, Hobby- oder zusätzliches Kinderzimmer.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung ist seit dem 01.01.2019 vermietet. Die letzte Mieterhöhung erfolgte am 24.07.2024. Der Tiefgaragenstellplatz ist separat vermietet.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2003 2-fach verglaste Kunststoffisofenster  
2002 Dach  
2000 Gaszentralheizung

Fazit

Sie erwerben eine gut geschnittene 4 Zimmerwohnung in einem überschaubaren 4-Familienhaus, die Familien viel Platz für unterschiedliche Lebensphasen bietet. Loggia, Tageslichtbad, Gäste-WC, Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz ergänzen das familienfreundliche Raumangebot.

Highlight

Das absolute Highlight ist die Trennung der privaten Räume hinten und der gesellschaftlichen Räume vorne. So verbindet der durchdachte Grundriss gemeinsame Wohnbereiche mit einem angenehm geschützten Rückzugsbereich für die ganze Familie.



## Lage

### Mikrolage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Schoppershof, einer etablierten und stark nachgefragten Wohnlage im Nürnberger Osten. Die Umgebung ist geprägt von gewachsener Infrastruktur, kurzen Wegen und einer guten Mischung aus urbanem Leben und Erholungsflächen. Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zum Stadtpark, der fußläufig erreichbar ist. Mit weitläufigen Grünflächen, Spazierwegen und alten Baumbeständen bietet er einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich bequem im Mercado Einkaufszentrum erledigen. Dort finden sich zahlreiche Supermärkte, Fachgeschäfte, Drogerien, Cafés sowie gastronomische Angebote. Ergänzt wird das Angebot durch kleinere Läden und Bäckereien im direkten Umfeld.

Die medizinische Versorgung ist sehr gut: In der näheren Umgebung befinden sich unter anderem die Mercado Apotheke sowie weitere Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen. Schulen, Kindergärten und weitere soziale Einrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. U-Bahn- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in kurzer Distanz und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist die Lage attraktiv, da wichtige Verkehrsachsen zügig erreichbar sind, ohne dass man mitten im Durchgangsverkehr wohnt.

Insgesamt eine sehr ausgewogene Wohnlage: urban, grün, hervorragend angebunden und mit einer Infrastruktur, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger überzeugt.

### Makrolage

Der Stadtpark ist innerhalb von 6 Minuten zu Fuß erreichbar

Das Mercado ist innerhalb von 5 Minuten zu Fuß erreichbar

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in ca. 3 Minuten zu Fuß

Die nächste U-Bahn-Station erreichen Sie in ca. 4 Minuten zu Fuß

Den Flughafen erreichen Sie in ca. 10 Minuten mit dem Auto

Die Innenstadt erreichen Sie in ca. 9 Minuten mit dem Auto

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 15.000 € (TG-Stellplatz)

IST JNME: 11.700 €

IST RoE: ca. 29,83-fach

IST Rendite: ca. 3,35%

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 360,00 €

(inkl. Heizkosten und Rücklagenzuführung)

davon umlagefähig: 268,85 €

nicht umlagefähig: 91,01 €

(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v.: 36,75 €)

Rücklagenstand für diese Einheit zum 30.06.2025: 4.243,96 €

mtl. Grundabgaben: 22,48 €

(quartalsweise abgerechnet: 67,44 €)



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. 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).



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN  
Kube

















