



## 90480 Nürnberg

# IMMO KUBE! Großzügige 3 Zimmerwohnung mit Loggia, TG-Stellplatz & Aufzug im 6. OG in Nbg.-Mögeldorf



**234.950 €**

Kaufpreis

**72 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)



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN



### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 72 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Loggia              | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Preise & Kosten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 234.950 €         |
| Hausgeld            | 258,72 €          |
| 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  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### Befeuерung

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Teppich | ✓ |

### Fahrstuhl

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche  
Tageslichtbad mit Duschwanne  
Loggia in Südsüdost-Ausrichtung  
Markise  
Waschmaschinenanschluss  
Fernwärme  
zentrales Warmwassersystem  
Kellerabteil  
2-fach verglaste Kunststoffisofenster  
Aufzug  
TG-Stellplatz (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)

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.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2020 separates WC
- 2020 Einbauküche
- 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 gepflegte 3 Zimmerwohnung mit durchdachtem Grundriss, sonniger Loggia und praktischer Ausstattung im 6. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit Aufzug. Besonders attraktiv sind die ruhige, grüne Lage sowie der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Zerzabelshof, der besonders für seine grüne Umgebung und die angenehme Wohnatmosphäre geschätzt wird. Der nahegelegene Zerzabelshofer 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 € (TG-Stellplatz)

bei möglicher Vermietung:

|          |                |
|----------|----------------|
| JNME:    | 14.526,72 €    |
| RoE:     | ca. 25.47-fach |
| Rendite: | ca. 3,93 %     |

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 258,72 €  
davon umlagefähig: 147,60 € €  
nicht umlagefähig: 111,12 €  
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 66,42 €)

Rücklagenstand zum 31.12.2025 für diese Einheit: 3.104,87 €



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).



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

*Kube*



















