## 90409 Nürnberg

# IMMO KUBE! Nbg-Schoppershof: Modernisierte 2 Zi.-ETW mit 2 Südwest-Balkonen, Aufzug und Stellplatz




**199.000 €**
Kaufpreis

**61,1 m²**
Wohnfläche

**2**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**
Björn Jost
Tel.: +49 911 14887271
info@immobilien-kube.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 61,1 m² |
| Zimmer | 2 |
| Balkone / Terrassen | 2 |
| Stellplätze | 1 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 199.000 € |
| Heizkosten | 51,95 € |
| Hausgeld | 315,75 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |
| Courtage-Hinweis | Die Provision ist |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 22.11.2018 |
| gültig bis | 21.11.2028 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 1979 |
| Energieverbrauchkennwert | 123.1 |
| Primär-Energieträger | Gas |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | Das Objekt ist |
| vermietet | ✓ |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1979 |
| letzte Modernisierung | 2021 |
| Zustand | modernisiert |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Abstellraum | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Freiplatz | ✓ |

### Bad

| | |
|---|---|
| Wanne | ✓ |

### Bodenbelag

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

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Beschreibung zur Ausstattung

2 Balkone in Südwest-Ausrichtung
Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
offene Küche
raumhoch verfliestes Badezimmer mit Badewanne
Handtuchhalterheizung
Waschmaschinenanschluss im Abstellraum
Laminat- und Fliesenböden
2-fach verglaste Kunststoffisofenster
Gaszentralheizung
Dachbodenabteil
Fitnessraum
großer Aufenthaltsraum im Untergeschoss
Fahrradraum
Wasch- und Trockenraum
Außenstellplatz (zzgl. 10.000,00 €)

## Beschreibung

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

Willkommen in Ihrem möglichen neuen Zuhause! Diese attraktive 2 Zimmerwohnung befindet sich in einem 1979 in Massivbauweise errichteten und 2008 durch einen Bauträger kernsanierten Mehrfamilienhaus und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, zwei Balkone sowie praktische Nebenflächen. Ob als eigenes Zuhause für Singles und Paare oder als interessante Kapitalanlage, die Wohnung verbindet komfortables Wohnen mit einer funktionalen Aufteilung. 2008 wurden zwei kleinere Wohnungen zu dieser 2 Zimmerwohnung zusammengelegt.

Bequem erreichen Sie die Wohnung entweder über das Treppenhaus oder mit dem Aufzug. Angekommen in der Wohnung betreten Sie zunächst den zentral gelegenen Flur, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Gleich auf der linken Seite öffnet sich der großzügige Wohnbereich mit offener Küche. Die bereits vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und schafft eine kommunikative Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf den ersten der beiden Balkone. Dank der Südwest-Ausrichtung können Sie hier insbesondere die Nachmittags und Abendsonne genießen und den Tag entspannt im Freien ausklingen lassen.

Zurück im Flur zeigt sich die Wohnung von ihrer besonders praktischen Seite. Eine separate Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum für Lebensmittel und Haushaltsutensilien. Ergänzend steht Ihnen ein weiterer Abstellraum zur Verfügung, sodass alltägliche Dinge unkompliziert und ordentlich verstaut werden können. Ebenfalls vom Flur aus erreichen Sie das Badezimmer, das mit einer Duschwanne sowie einer Handtuchheizung ausgestattet ist.

Weiter geht es in das Schlafzimmer, das durch seine Größe vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Neben einem großzügigen Bett und weiteren Möbeln bleibt ausreichend Platz, um beispielsweise einen begehbaren Kleiderschrank zu realisieren und damit zusätzlichen Komfort zu schaffen. Ein besonderes Plus ist der direkte Zugang zum zweiten Balkon, der ebenfalls nach Südwesten ausgerichtet ist. So verfügen sowohl Wohn- als auch Schlafzimmer über einen eigenen Außenbereich und schaffen ein angenehmes Gefühl von Offenheit und zusätzlicher Wohnqualität.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Dachbodenabteil, das weiteren Stauraum schafft sowie einen zur Wohnung gehörenden Außenstellplatz. Die Kombination aus zwei gut geschnittenen Zimmern, offener Küche, zwei Balkonen, praktischen Abstellmöglichkeiten, Aufzug und eigenem Stellplatz macht diese Wohnung zu einem attraktiven Gesamtpaket für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Im Gemeinschaftseigentum befindet sich unter anderem ein großer Aufenthaltsraum im Untergeschoss sowie ein aus 2008 modernisierter Fitnessraum.

Die Wohnung ist seit dem 01.10.2024 vermietet. Die nächste Mieterhöhung erfolgt am 01.01.2027 um 2%. Der Außenstellplatz ist Bestandteil des Mietvertrags.

Folgende Modernisierungen wurden bereits durchgeführt:

2021 Elektrik
2020 Gaszentralheizung
2008 Kernsanierung (mit Ausnahme der Fenster und des Daches)

Highlight:

Das absolute Highlight sind die beiden nach Südwesten ausgerichteten Balkone, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich sind. Sie schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien und bieten insbesondere am Nachmittag und Abend angenehme Sonnenstunden. In Kombination mit der offenen Küche und dem großzügigen Schlafzimmer entsteht ein rundum komfortables Wohngefühl.

Fazit:

Sie erwerben eine durchdacht geschnittene 2 Zimmerwohnung mit zwei Balkonen, praktischen Nebenflächen und einem eigenen Außenstellplatz. Ein attraktives Gesamtpaket für Singles, Paare und Kapitalanleger, die Wert auf Komfort, Funktionalität und eine gute Raumaufteilung legen.

## Lage

Mikrolage

Die Wohnung befindet sich in Nürnberg Schoppershof, einem ruhigen und gut angebundenen Stadtteil im Nordosten der Stadt. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der rund 19 Hektar große Stadtpark, der mit weitläufigen Wiesenflächen, Spazierwegen rund um den Weiher, Spielplätzen und dem Café Restaurant „PARKS“ vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung bietet.

Direkt im Stadtteil befindet sich zudem das Einkaufszentrum MERCADO Nürnberg an der Äußeren Bayreuther Straße. Auf rund 20.000 m² Verkaufsfläche finden Sie hier etwa 80 Geschäfte und Dienstleister, darunter NORMA, Media Markt, dm Drogerie, Müller, Blume2000, Metzgerei Walk und die pluspunkt Apotheke. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Bäckereien, ein Ärztezentrum, Friseure, Nagelstudios und eine Textilreinigung. Für Familien besonders attraktiv ist der große Kinderspielbereich mit Tunnelrutsche im Obergeschoss.

Die Infrastruktur von Schoppershof ist insgesamt sehr komfortabel: Der Stadtteil verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr über die U Bahn Linie U2, mehrere Buslinien sowie den Nordostbahnhof. Über die Äußere Bayreuther Straße (B2) ist auch der Individualverkehr optimal angebunden.

Durch die Kombination aus grüner Umgebung, sehr guter Nahversorgung und schneller Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt bietet diese Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Wohnqualität.

Makrolage

Die nächste Bushaltestelle erreichen Sie zu Fuß in ca. 4 Minuten.
Mit dem Auto sind Sie in ca. 13 Minuten in der Nürnberger Innenstadt.
Mit dem Auto sind Sie in ca. 13 Minuten am Flughafen.
Den Stadtpark erreichen Sie in ca. 7 Minuten zu Fuß.
Das Einkaufzentrum „MERCADO“ erreichen Sie in ca 3. Minuten mit dem Auto.

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 10.000 € (Außenstellplatz)

IST-Jahresmieteinnahmen:
JNM: 8.820,00 €
Rendite: ca. 4,22 %
RoE: ca. 23,69-fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 263,80 €
(inkl. Rücklagenzuführung)
davon umlagefähig: 165,83 €
(zzgl. Heizkosten i.H.v. 51,95 €)
nicht umlagefähig: 97,97 €
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 44,94 €)

Rücklagenstand für diese Einheit zum 31.07.2024: 4.514,54 €

mtl. Grundsteuer: 15,36 €
(quartalsweise abgerechnet: 46,07 €)

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 oder telefonisch unter 0800-809 802 400).


Kooperationspartner der
IMMOBILIEN


KI bereinigt


KI bereinigt

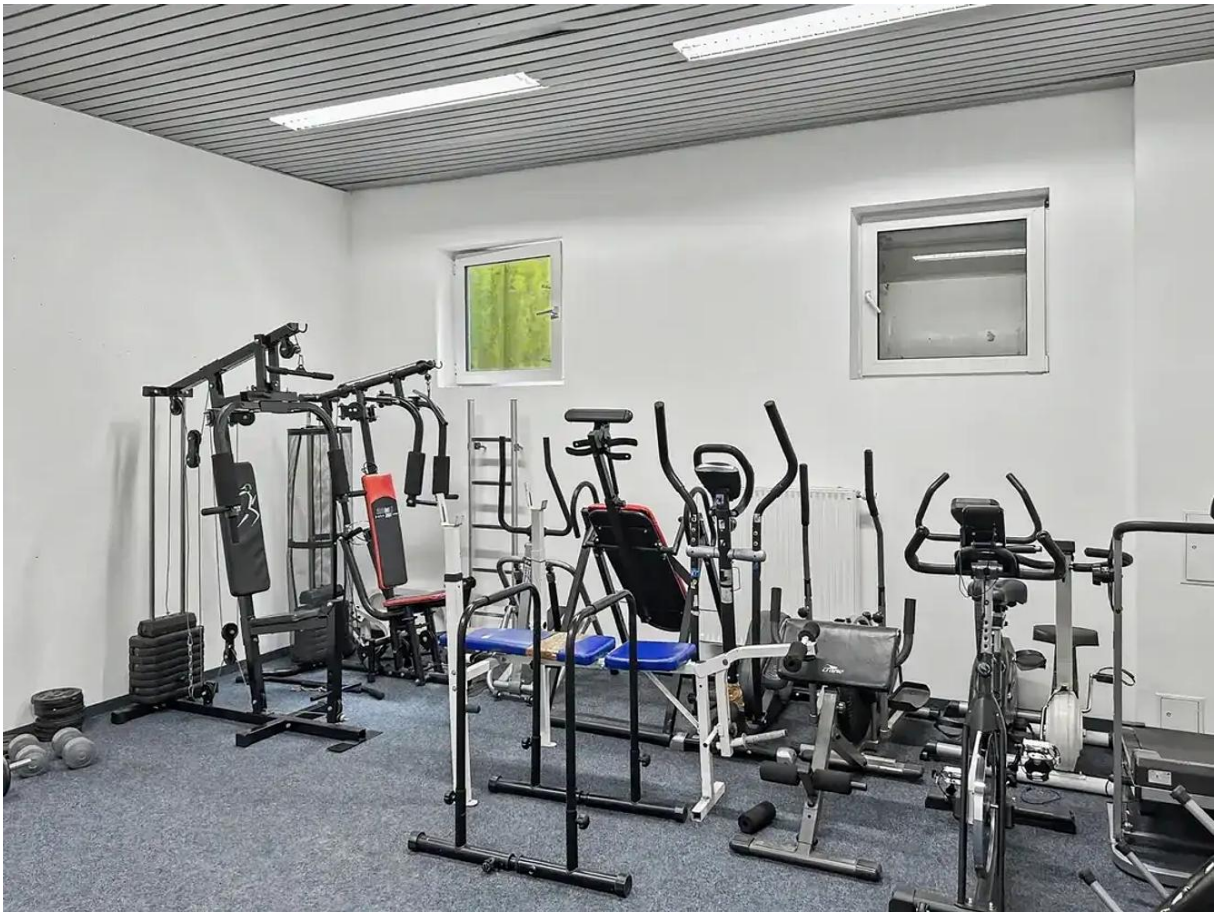

KI bereinigt


KI bereinigt

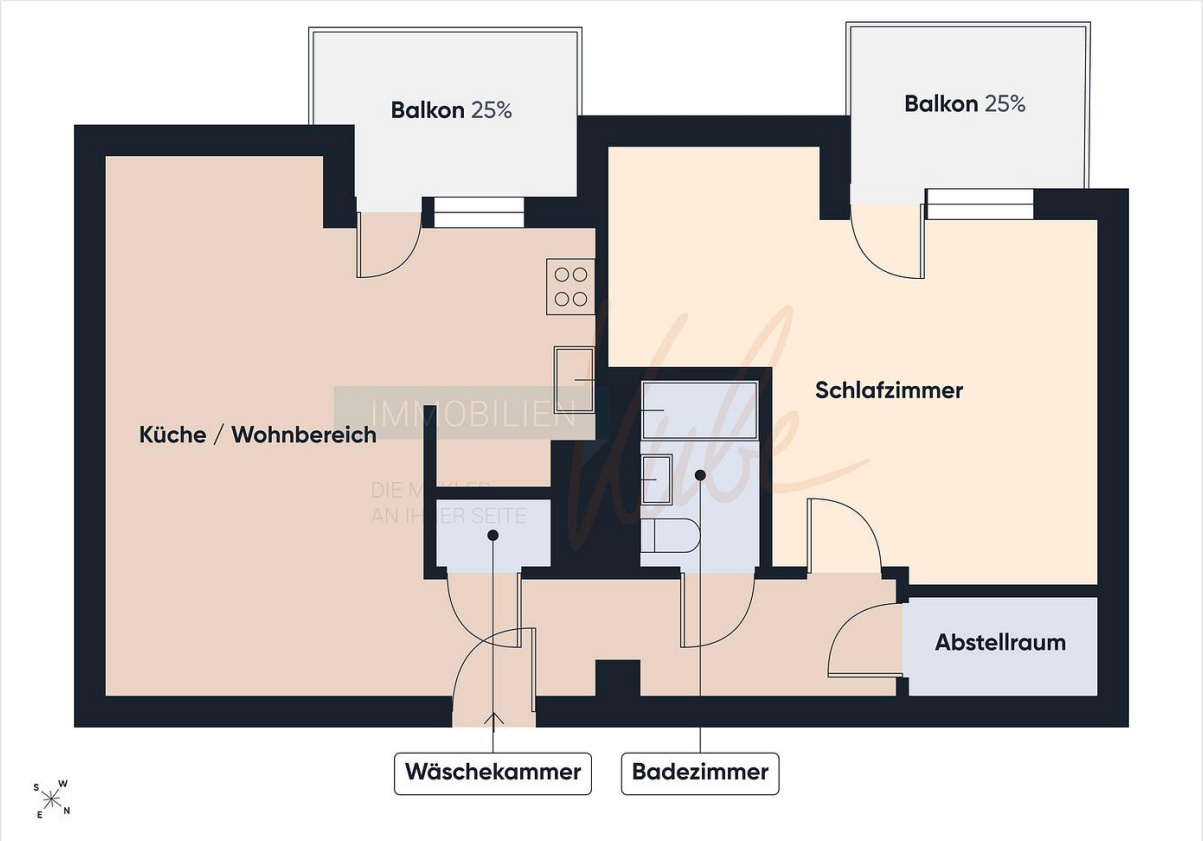



KI bereinigt








Balkon 25%
Balkon 25%
Küche / Wohnbereich
Schlafzimmer
Abstellraum
Wäschekammer
Badezimmer