90409 Nürnberg

IMMO KUBE! Nbg.-Maxfeld: Sanierte 4 Zi.-ETW mit zwei Loggien, Kellerabteil und optionaler Garage



399.000 €
Kaufpreis

117 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	18,08 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Hausgeld	353,26 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	11.11.2026
gültig bis	10.11.2036
Baujahr (Haus)	1961
Endenergiebedarf	88.3
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich

Zustand

Baujahr	1961
letzte Modernisierung	2020
Zustand	vollsaniert

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Einbauküche
Tageslichtbad mit Badewanne
Waschmaschinenanschluss im Tageslichtbad
Glasschiebetür
Abstellraum
2 Loggien in West-Ausrichtung
Vinylboden
Fliesen
separater Sicherungskasten für WLAN
Fahrradraum
Kellerabteil
Kinderwagenraum
Gegensprechanlage
Gaszentralheizung
dezentrales Warmwasser
optionale Garage (zzgl. 29.000 €)

Beschreibung

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Expose. Fordern Sie das Expose 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

Willkommen in Ihrem möglichen neuen Zuhause! Diese großzügige 4 Zimmerwohnung befindet sich in einem 1961 in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Parteien und bietet mit ihrer durchdachten Raumaufteilung ideale Voraussetzungen für Paare oder Familien mit ein bis zwei Kindern.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in die zentrale Diele, von der aus nahezu alle Räume bequem erreichbar sind. Bereits hier bietet ein vorhandener Schrank ausreichend Platz für eine großzügige Garderobe und sorgt dafür, dass Jacken, Schuhe und Alltagsgegenstände ordentlich verstaut werden können.

Direkt auf der rechten Seite öffnet sich durch eine große Glasschiebetür das großzügige Wohnzimmer. Dank vier Fenstern sowie zweier Türen zu den beiden nebeneinanderliegenden Loggien präsentiert sich dieser Raum besonders hell und freundlich. Die beiden Loggien erweitern den Wohnbereich nach außen und schaffen zusätzlichen Platz, um sonnige Stunden an der frischen Luft zu genießen. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie zudem eines der beiden Kinderzimmer, das sich ebenso gut als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyzimmer nutzen lässt.

Zurück in der Diele befindet sich links neben dem Wohnzimmer das Schlafzimmer. Auch dieses verfügt über einen direkten Zugang zu einer Loggia und bietet damit einen angenehmen Rückzugsort mit zusätzlichem Außenbereich.

Am Ende der Diele befindet sich ein praktischer Abstellraum, der wertvollen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder Reinigungsutensilien bietet. Direkt daneben liegt das zweite Kinderzimmer, das sich durch seine separate Lage ideal als Schlaf- oder Arbeitszimmer eignet.

Auf der linken Seite der Diele gelangen Sie in die Küche. Diese ist bereits mit einer Einbauküche inklusive Herd, Backofen und Dunstabzugshaube ausgestattet und bietet damit eine solide Grundlage für den Alltag. Direkt neben der Küche befindet sich das Tageslichtbad. Dieses ist mit einer Badewanne, einer Handtuchheizung sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und verbindet Funktionalität mit natürlichem Lichteinfall.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein eigenes Kellerabteil. Optional kann zudem eine Garage erworben und sorgt für einen komfortablen Stellplatz direkt am Haus.

Für die Hausgemeinschaft stehen darüber hinaus ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein separater Raum für Kinderwagen zur Verfügung, was insbesondere Familien den Alltag zusätzlich erleichtert.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre großzügige Aufteilung, die zwei Außenbereiche, die hellen Wohnräume und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Zimmer. Eine Immobilie, die sowohl Paaren als auch Familien ausreichend Platz für gemeinsames Wohnen und

persönliche Rückzugsbereiche bietet.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2020: Elektrik
2020: Vinylboden
2020: Glasschiebetür
2020: Innentüren
2017: Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
2006: 2-fach verglaste Kunststoffisofenster
2006: Außenrollläden
2000: Gaszentralheizung

Highlight

Das absolute Highlight ist der großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich mit seinen zahlreichen Fensterflächen und dem direkten Zugang zu den beiden Loggien. Hier entsteht viel Platz für gemeinsame Stunden mit der Familie und gleichzeitig eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die flexible Raumaufteilung mit zwei Kinderzimmern bietet zudem ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Lebensphasen.

Fazit

Sie erwerben eine großzügig geschnittene 4 Zimmerwohnung mit viel Tageslicht, zwei Loggien und einer familienfreundlichen Raumaufteilung. Die Kombination aus mehreren Rückzugsmöglichkeiten, praktischen Nebenflächen und der optionalen Garage macht die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare und Familien.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und äußerst innenstadtnaher Lage im Bereich Maxfeld. Die Umgebung verbindet kurze Wege in die Nürnberger Innenstadt mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Nürnberger Stadtpark liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet mit weitläufigen Grünflächen, dem Stadtparkweiher, Spielmöglichkeiten, einem Bewegungsparcours sowie dem bekannten Neptunbrunnen vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung.

Auch die Versorgung im Alltag ist hervorragend. Supermärkte, Bäckereien, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im direkten Umfeld und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar.

Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet die nahegelegene U-Bahn-Station Rennweg. Von hier verkehrt die U2 direkt über Rathenauplatz und Wöhrder Wiese zum Nürnberger Hauptbahnhof und in der Gegenrichtung bis zum Flughafen. Damit sind sowohl die Innenstadt als auch überregionale Verkehrsanbindungen schnell erreichbar.

Für Freizeit und sportliche Aktivitäten bietet neben dem Stadtpark auch der nahegelegene Wöhrder See mit seinen Grünflächen, Spazier- und Radwegen, Sandstrand, Bewegungsangeboten und Wassersportmöglichkeiten ein attraktives Naherholungsgebiet mitten in der Stadt. Sportlich Interessierte finden zudem verschiedene Vereine in der Umgebung. Der SB Bayern 07 bietet beispielsweise direkt am Wöhrder See unter anderem Tennis- und Schwimmmöglichkeiten.

Auch die medizinische Versorgung ist sehr gut. Das Medic-Center am Stadtpark - Dr. med. Frank Haubenreißer sowie weitere Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Mit der Parcside Pharmacy am Stadtpark und weiteren Apotheken im näheren Umfeld ist auch die Versorgung mit Medikamenten gewährleistet.

Ein weiterer großer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Nürnberger Altstadt. Sehenswürdigkeiten wie die Kaiserburg, der Hauptmarkt und die historische Innenstadt liegen nur rund ein bis eineinhalb Kilometer entfernt und sind somit auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Cafés, Restaurants sowie das vielfältige Kultur- und Freizeitangebot der Innenstadt ergänzen die hohe Wohnqualität.

Insgesamt bietet die Lage eine besonders attraktive Kombination aus urbanem Wohnen, hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen – ideal für alle, die zentral leben möchten, ohne auf Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten verzichten zu müssen.

Sonstige Angaben

Garage optional erwerbbar: zzgl. 29.000 €

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 353,26 €
(inkl. Heizkosten und Rücklagenzuführung)
davon umlagefähig: 238,80 €
nicht umlagefähig: 114,46 €
(inkl. Rücklagenzuführung: 58,49 €)

bei möglicher Vermietung:
JNM: 15.426,03 €
Rendite: ca. 3,87 %
RoE: ca. 25,87-fach

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. 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.

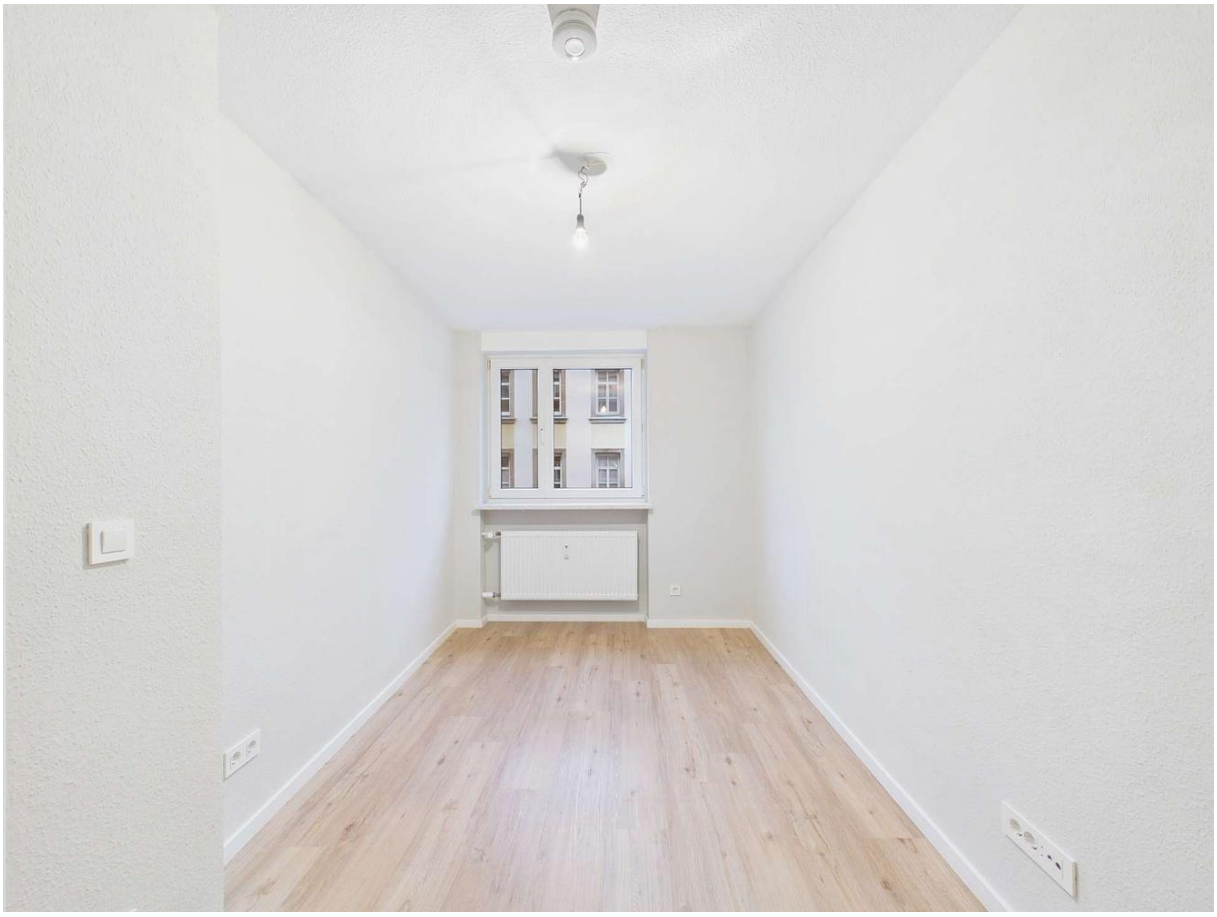
(www.verbraucherzentrale-energieberatung.de oder telefonisch unter 0800-809 802 400).


360° view
Kooperationspartner der
IMMOBILIEN













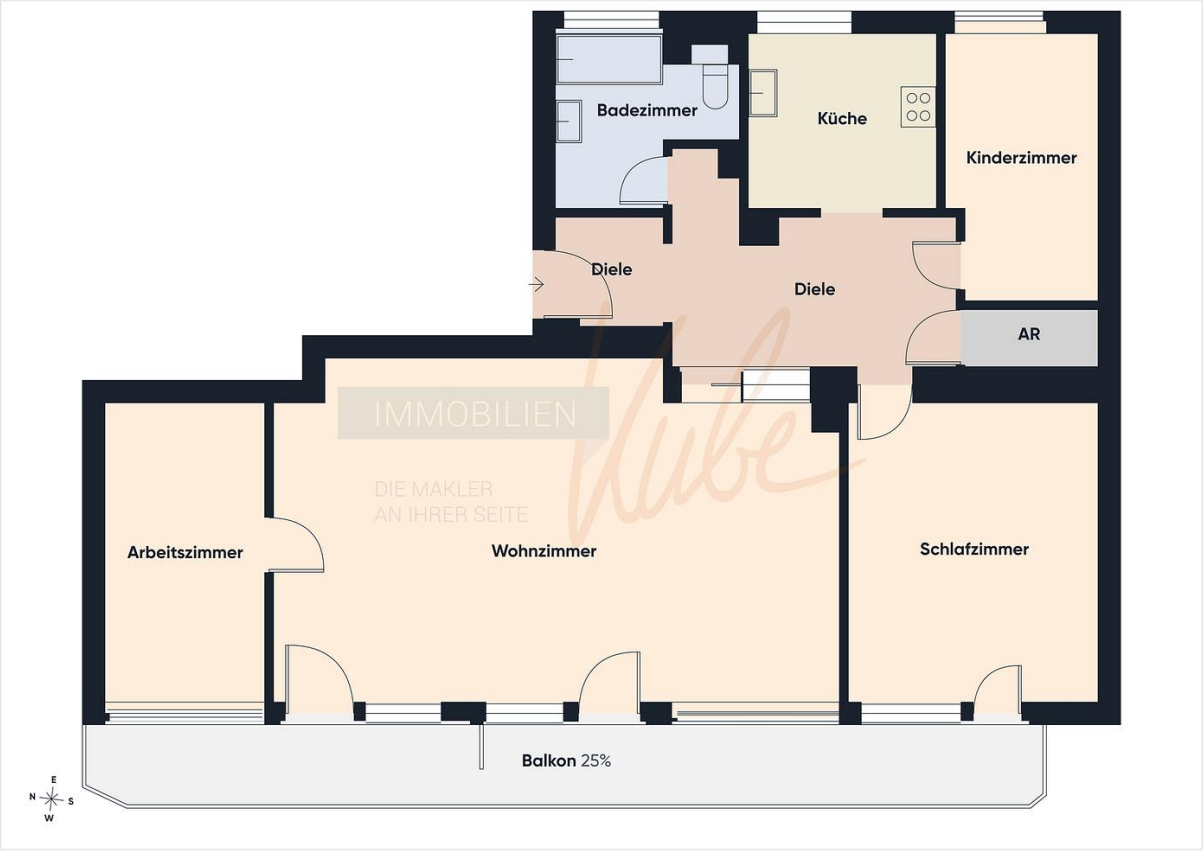











Badezimmer
Küche
Kinderzimmer
Diele
Diele
AR
Arbeitszimmer
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Balkon 25%
IMMOBILIEN
DIE MAKLER
AN IHRER SEITE
N
E
S
W