



**90402 Nürnberg**

**IMMO KUBE! Wohnen am Wöhrder See: 1 Zi-ETW in Nbg.-Gleißhammer mit Loggia und Aufzug**



**109.000 €**

Kaufpreis

**27 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

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



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN



**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	27 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	109.000 €
Hausgeld	126 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist



### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.12.2018
gültig bis	09.12.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	149.9
Primär-Energieträger	KWK fossil

### Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

### Zustand

Baujahr	1975
Zustand	teil- /



## Ausstattung

---

### Bad

Wanne ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

Badezimmer mit Duschwanne  
Kochnische  
Loggia in Ost-Ausrichtung  
Gegensprechanlage  
2-fach verglaste Kunststoffisofenster  
Kellerabteil  
Gaszentralheizung

Das Inventar wird kostenneutral übergeben (Inventarliste wird mit den weiterführenden Objektunterlagen übersandt).



## 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)

Kompakt, zentral und sofort bezugsfrei präsentiert sich diese 1 Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1975 mit insgesamt 72 Wohneinheiten. Ein Aufzug steht vom Keller bis in das oberste Geschoss zur Verfügung und sorgt für bequemen Zugang in alle Etagen. Die Wohnung ist frei und kann unverzüglich bezogen oder vermietet werden, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant macht.

Beim Betreten gelangen Sie zunächst in einen Windfang, der ausreichend Platz für eine Garderobe oder einen schmalen Schrank bietet. Direkt auf der rechten Seite befindet sich das innenliegende Badezimmer, ausgestattet mit einer Duschwanne und funktional geschnitten.

Geradeaus öffnet sich das Wohn- und Schlafzimmer mit integrierter Kochnische. Der Raum lässt sich flexibel gestalten und bietet genügend Fläche, um Wohnen, Schlafen und Arbeiten sinnvoll miteinander zu kombinieren. Von hier aus haben Sie Zugang zur Loggia, die als geschützter Außenbereich zusätzlichen Wohnkomfort schafft und sich ideal für eine kleine Sitzgelegenheit eignet.

Abgerundet wird das Angebot durch ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet und für Ordnung im Alltag sorgt. Diese Immobilie überzeugt durch ihre klare Struktur, die gute Erreichbarkeit dank Aufzug und die sofortige Verfügbarkeit.

Folgende Modernisierungen wurden bereits vorgenommen:

- 2022 Erneuerung Vinylboden
- 2022 Wände gestrichen

Highlight:

Ein besonderes Highlight ist die Loggia, die den Wohnraum ins Freie erweitert und einen geschützten Rückzugsort mit angenehmer Privatsphäre bietet. Hier lassen sich entspannte Stunden verbringen, nur wenige Schritte vom Wöhrder See entfernt.

Fazit:

Eine solide, sofort verfügbare 1 Zimmerwohnung mit Aufzug, Loggia und Kellerabteil, ideal als Einstieg in den Immobilienmarkt oder als unkomplizierte Kapitalanlage.

## Lage

Makrolage



Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Gleißhammer, einer gefragten Wohnlage im Osten der Stadt mit hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Besonders prägend für das Umfeld ist die unmittelbare Nähe zum Wöhrder See, einem der beliebtesten Naherholungsgebiete Nürnbergs. Der See lädt ganzjährig zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden am Wasser ein und bietet eine attraktive Kombination aus Natur und urbanem Leben.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch gastronomisch ist der Stadtteil gut aufgestellt. Cafés und Restaurants sorgen für eine angenehme Mischung aus Nahversorgung und Lebensqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Straßenbahn- und S-Bahn-Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen ideal angebunden.

Gleißhammer verbindet damit urbanes Wohnen mit direkter Nähe zur Natur. Die Kombination aus Wöhrder See, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter besonders attraktiv.

#### Mikrolage

Den Strandstrand Wöhrder See erreichen Sie in ca. 2 Minuten zu Fuß

Die nächste Bus- und Straßenbahn erreichen Sie in ca. 2 Minuten zu Fuß

Den nächsten Supermarkt erreichen Sie in ca. 3 Minuten mit dem Auto

Den Nürnberger Flughafen erreichen Sie in ca. 20 Minuten mit dem Auto

Die Nürnberger Innenstadt erreichen Sie in ca. 8 Minuten mit dem Auto

## Sonstige Angaben

bei möglicher Neuvermietung:

JME: 5.254,41 €

RoE: ca. 20,74-fach

Rendite: ca. 4,82 %

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 126,00 €

(inkl. Rücklagenzuführung; quartalsweise abgebucht: 378,00 €)

Davon umlagefähig: 63,67 €

Nicht umlagefähig: 62,45 €

(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 22,71 €)

mtl. Grundabgaben: 6,58 €

(quartalsweise abgerechnet: 19,73 €)

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









