90491 Nürnberg

Kapitalanlage oder Selbstbezug! Top 5,96 % Rendite möglich! 2 Zi-ETW mit Loggia in Nbg.-Schoppershof



129.900 €
Kaufpreis

59 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Kube GmbH
Andrea Reichl
Tel.: 091114887217
info@immobilien-kube.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	4 m²

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.03.2019
gültig bis	20.03.2029
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	100
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D

Preise & Kosten

Kaufpreis	129.900 €
Heizkosten	65,45 €
Hausgeld	396,9 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	2011
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Erbbaurecht
Einbauküche mit Backofen, extra großem Kochfeld, Kühl-Gefrierkombination und Spülmaschine (im Kaufpreis enthalten)
Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschine
Bodenbeläge: Teppich und Fliesen
Loggia in Süd-Ausrichtung
zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
Fliegengitter im Wohn- und Schlafzimmer
elektrische Rollläden im Wohnzimmer
großer Einbauschrank im Schlafzimmer
Einbauschränke im Abstellbereich
Öl-Zentralheizung
Aufzug
eigenes Kellerabteil
gemeinschaftlicher Fahrradraum

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

Diese gut geschnittene 2 Zimmerwohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1964 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Über einen Laubengang gelangen Sie zum Wohnungseingang.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Flur, von dem aus die einzelnen Räume zugänglich sind. Auf der rechten Seite befindet sich die doppelseitige Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Sie ist mit einer Kühl-Gefrierkombination, einer Spülmaschine, einem Apothekerschrank, einem Backofen sowie einem extragroßem Kochfeld ausgestattet. Die beidseitig angeordneten Arbeitsflächen bieten ausreichend Platz für die Zubereitung von Mahlzeiten und sorgen für eine praktische Nutzung des vorhandenen Raumes.

Im Anschluss gelangen Sie in den großzügigen und hellen Wohn- und Essbereich. Dieser bietet ausreichend Platz für einen Essbereich sowie eine gemütliche Sofalandschaft. Durch die gute Raumaufteilung lassen sich Wohnen und Essen angenehm miteinander verbinden.

Vom Wohnbereich aus haben Sie direkten Zugang zur Loggia, die mit einem schönen Ausblick überzeugt. Hier können Sie die Sonne genießen oder den Tag entspannt im Freien ausklingen lassen.

Das Schlafzimmer ist über den Wohnbereich erreichbar und verfügt über einen großen Einbauschrank, der viel Stauraum bietet und eine praktische Einrichtung des Raumes ermöglicht.

Zurück im Flur befindet sich ein offener Abstellbereich mit weiteren großzügigen Einbauschränken und einer Garderobe. Diese bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Aufbewahrung und sorgen für Ordnung im Alltag.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einem beleuchteten Spiegel sowie einer Waschmaschine ausgestattet.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre funktionale Raumaufteilung, die hellen Wohnräume und die zahlreichen integrierten Stauraummöglichkeiten. Die vorhandene Einbauküche, der Aufzug und die Loggia ergänzen das Wohnangebot.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Singles und Paare zur Eigennutzung als auch für Kapitalanleger, die eine gut geschnittene 2 Zimmerwohnung suchen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

2011: Erneuerung der Teppichböden
2005: zweifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
2005: Einbau elektrischer Rollläden im Wohnzimmer

2005: Fliegengitter im Wohn- und Schlafzimmer
2000: Badezimmer
2000: Einbauküche

Highlight:

Die großzügige, doppelseitige Einbauküche mit viel Arbeitsfläche, extra großem Kochfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühl-Gefrierkombination bietet eine praktische und komfortable Ausstattung und ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Fazit:

Helle 2 Zimmerwohnung mit großzügigem Wohn- und Essbereich, Loggia mit schönem Ausblick, Aufzug und Einbauküche inklusive, ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger!

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Schoppershof, einer gefragten Wohnlage im Nürnberger Osten. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine gute Infrastruktur, die verkehrsgünstige Lage sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Einkaufszentrum Mercado bietet mit einem EDEKA-Markt, Bäckereien, einer Metzgerei und zahlreichen weiteren Fachgeschäften ein umfangreiches Einkaufsangebot. Auch ein NORMA-Markt sowie ein Biomarkt befinden sich in der näheren Umgebung.

Für das leibliche Wohl ist ebenfalls gesorgt. Verschiedene Restaurants und Gaststätten mit fränkischer, italienischer, griechischer und internationaler Küche sowie ein Steakhaus bieten eine abwechslungsreiche gastronomische Auswahl.

Auch für Familien mit Kindern bietet der Stadtteil eine gute Infrastruktur. Mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der Umgebung und sorgen für ein vielfältiges Bildungs- und Betreuungsangebot.

Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Haus- und Facharztpraxen gewährleistet. Neben Allgemeinmedizinern stehen unter anderem Zahnärzte, Hautärzte, Orthopäden und Kinderärzte in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen sowie die U-Bahn-Station Schoppershof mit der Linie U2 befinden sich in der Nähe. Von hier bestehen direkte Verbindungen zum Nürnberger Hauptbahnhof, in die Innenstadt und zum Flughafen. Auch für Berufspendler ist die Lage attraktiv, da die Autobahnen A3, A9 und A73 gut erreichbar sind.

Für Freizeit und Naherholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten. Der Nürnberger Stadtpark mit seinen Grünflächen und Spazierwegen lädt zum Spazierengehen, Joggen oder Entspannen ein. Auch der Wöhrder See mit seinen weitläufigen Uferwegen und Freizeitangeboten ist ein beliebtes Ziel für Spaziergänge, Radtouren und erholsame Stunden im Freien.

Makrolage:

- Einkaufsmöglichkeiten: Mercado Einkaufszentrum, NORMA, EDEKA, Biofachmarkt, Bäckereien und Metzgerei: ca. 4–6 Gehminuten
- Gaststätten und Restaurants: Fränkische, italienische und griechische Küche sowie ein Steakhaus: ca. 3–15 Gehminuten
- Kindergärten und Schulen: Kindergärten, Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen: ca. 4–15 Gehminuten
- Ärztliche Versorgung: Hausärzte und Fachärzte, darunter Orthopäden, Zahnärzte und

Kinderärzte: ca. 4–15 Gehminuten bzw. 2–5 Fahrminuten
- Öffentliche Verkehrsmittel: Nächste Bushaltestelle: ca. 3–5 Gehminuten
- U-Bahn-Anbindung: Hauptbahnhof, Innenstadt und Flughafen: ca. 7–9 Minuten reine Fahrzeit mit der U2
- Autobahnanbindung: A3, A73 und A9: ca. 8–15 Fahrminuten, je nach Anschlussstelle
- Naherholung Stadtpark: Grünflächen, Spazier- und Joggingwege: ca. 15–20 Gehminuten
- Naherholung Wöhrder See: Spazier- und Radwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten: ca. 25 Gehminuten

Sonstige Angaben

Besonderheit: Das Grundstück wird mit Erbbaurecht veräußert. Der Erbpachtvertrag läuft noch bis 2063. Der Erbpachtgeber ist eine alteingesessene Stiftung. Nähere Informationen erhalten Sie direkt über unser Haus.

bei möglicher Vermietung:

SOLL JNME: 7.740 €
SOLL RoE: ca. 16,78-fach
SOLL Rendite: ca. 5,96 %

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 396,90 €
(inkl. Rücklagenzuführung, zzgl. Heizkosten)
davon umlagefähig: 127,67 €
(zzgl. Heizkosten i.H.v. 65,45 €)
nicht umlagefähig: 203,78 €
(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v.: 86,00 € und Erbpachtzins i.H.v. 66,47 €)

mtl. Grundabgaben: 14,70 €
(quartalsweise abgerechnet: 44,10 €)

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).


Kooperationspartner der
IMMOBILIEN






















Badezimmer
Abstellraum
Schlafzimmer
Diele
Küche
Wohnzimmer
Loggia 25%
IMMOBILIEN
DIE MAKLER
AN IHRER SEITE