



90489 Nürnberg

IMMO KUBE! Saniertes Gründerzeit-Juwel in Stadtpark Nähe



725.000 €

Kaufpreis

179 m²

Wohnfläche

179 m²

Gesamtfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Nürnberg

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

info@immobilien-kube.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	179 m ²
Gesamtfläche	179 m ²
Zimmer	5

Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	16.09.2024
gültig bis	15.09.2034
mit Warmwasser	✓
Primär-Energieträger	Gas
Baujahr (Haus)	1899
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	112,30

Preise & Kosten

Kaufpreis	725.000 €
Hausgeld	584 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,97 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

Allgemeine Infos

verfügbar ab	zum 01.06.2025
--------------	----------------

Zustand

Baujahr	1899
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

Sicherheitstechnik

Kamera ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Befuerung

Gas ✓

Serviceleistungen

Reinigungsservice ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

KEIN Denkmal oder Ensembleschutz
Deckenhöhe: 3,10 bis 3,25 Meter
5 Zimmer
großer Wohn-/Essbereich
Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
innenliegendes Duschbad
Abstellraum
2 Balkone in Südwest-Ausrichtung
großzügige Einbauküche mit Kochinsel
teilweise Original Parkettböden
doppelt verglaste Kunststoffisofenster mit Oberlichtern
Original Innentüren
Gaszentralheizung
Kellerabteil



Beschreibung

Diese exklusive 5 Zimmerwohnung befindet sich in einem imposanten, im Jahr 1899 erbauten Mehrfamilienhaus, das in Sandstein- sowie Klinkerbauweise errichtet wurde. Das Gebäude strahlt den Charme der Jahrhundertwende aus und wurde 2002/2003 aufwendig kernsaniert, um anschließend in Einzeleigentum veräußert zu werden. Ihre Wohnung liegt im dritten Stock dieses denkmalgeschützten Hauses, welches insgesamt 8 Einheiten umfasst.

Schon beim Betreten des Hauses wird der Stil der Jahrhundertwende spürbar: Der originale Fußboden, die aufwendig restaurierte Holzterasse sowie die Wohnungseingangstür wurden in ihrem ursprünglichen Zustand belassen und liebevoll restauriert, was den Charakter des Hauses eindrucksvoll bewahrt.

Raumaufteilung:

Im Eingangsbereich der Wohnung eröffnet sich ein für das Baujahr außergewöhnlich breiter Flur, von dem aus alle Zimmer zugänglich sind.

Schlafzimmer:

Linker Hand befindet sich das großzügige Schlafzimmer, welches mit einem Stäbchenparkettboden ausgestattet ist. Dieses Zimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Schlafatmosphäre.

Kinderzimmer:

Zwei großzügig geschnittene Kinderzimmer, das hintere mit edlem Parkettboden versehen, das vordere mit original Fischgrätenparkett, bieten reichlich Raum für Schlaf-, Spiel- und Arbeitsbereiche.

Arbeitszimmer mit Stuckdecke:

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das Arbeitszimmer mit einer originalen Stuckdecke im Erkerbereich. Dieses Zimmer bietet genügend Platz, um neben der Arbeitsecke auch einen kleinen Gästebereich einzurichten.

Abstellraum & Gästebadezimmer:

Am Ende des Flures befindet sich ein praktischer Abstellraum sowie ein innenliegendes Gästebadezimmer, das mit einer Dusche und einer Handtuchhalterheizung ausgestattet ist.

Badezimmer:

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist das Tageslichtbad, das halbhoch gefliest ist und über eine freistehende Badewanne, eine Dusche, ein WC sowie ein Doppelwaschbecken verfügt – hier wird das tägliche Bad zum Wellness-Erlebnis.

Wohn- und Esszimmer:

Das ca. 31 m² große Wohn- und Esszimmer lädt zu entspannten Abenden ein. Dieser großzügige Raum bietet eine ideale Atmosphäre für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Küche & Balkone:

Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die moderne Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Hier können Sie beim Kochen den Blick aus dem Fenster genießen. Über die Küche gelangen Sie auf einen der beiden Balkone, der in Südwest-Ausrichtung liegt und sich ideal für ein entspanntes Frühstück im Freien eignet.

Der zweite, ebenfalls großzügige und sanierte Balkon ist über das Wohnzimmer zugänglich und bietet weiteren Freiraum zum Entspannen.

Kellerabteil & Besonderheiten:

Zur Wohneinheit gehört außerdem ein praktisches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.



Alle Fenster der hellen Wohnung sind mit Oberlichtern ausgestattet, was für besonders viel Tageslicht sorgt.
Die beeindruckende Deckenhöhe von ca. 3,10-3,25 Metern verleiht den Räumen eine offene und luftige Atmosphäre.

Diese außergewöhnliche Wohnung verbindet den Charme der Jahrhundertwende mit modernen Annehmlichkeiten und bietet ein großzügiges, stilvolles Zuhause für anspruchsvolle Bewohner.

Nachfolgende Modernisierungen wurden bereits durchgeführt:

2024: Glasfaser im Haus
2024: Spülmaschine
2023: Mikrowelle (Siemens)
2023: Gaszentralheizung
2022: Heizkörper + Installation Smart System
2021: Heizkörper in beiden Bädern
2021: Haupt-Bad: Toilettensystem u. Duschkabine
2015: Bäder
2015: Böden
2015: Anschlüsse Heizkörper
2015: Aufbereitung der Original-Innentüren
2006: Einbauküche
2003: Parkettboden Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer u. hinteres Gäste-/Kinderzimmer
2002/2003: Kernsanierung des Hauses
1999: hochwertige Kunststoffisofenster mit Oberlichtern

Highlight:

Besonderes Highlight dieser kernsanierten Jahrhundertwende-Wohnung ist der Original Gips-Stuck im Erker des Arbeitszimmers.

Fazit:

Sie erwerben eine absolute Seltenheit, eine 179 m² große sanierte Jahrhundertwende-Wohnung mit Original Gips-Stuck und zwei Balkonen – und das fußläufig zum Stadtpark!

Lage

Nürnberg Schoppershof ist ein attraktiver Stadtteil, der urbanes Leben mit naturnaher Erholung verbindet und seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität bietet. Ein besonderes Highlight der Umgebung ist der nahegelegene Stadtpark, der ideale Voraussetzungen für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Familienausflüge bietet. Die großzügigen Grünflächen laden zum Verweilen und Erholen ein und schaffen einen herrlichen Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Verkehrsanbindung in Schoppershof ist hervorragend. Die U-Bahn-Stationen Rennweg und Schoppershof sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Dadurch sind sowohl tägliche Besorgungen als auch der Weg zur Arbeit unkompliziert und zeitsparend.

Für Wassersportliebhaber und Sonnenanbeter ist der Sandstrand am Wöhrder See nur einen kurzen Fußweg entfernt. Hier kann man nicht nur schwimmen und entspannen, sondern auch Aktivitäten wie Beachvolleyball oder Radfahren genießen. Der Wöhrder See ist der perfekte Ort für einen aktiven und erholsamen Tag im Freien.

Das Einkaufszentrum Mercado rundet das Angebot ab. Mit einer Vielzahl an Geschäften, Cafés und Restaurants ist es der ideale Ort für alle Besorgungen. Ob Lebensmittel, Mode oder Dienstleistungen – alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Insgesamt bietet Schoppershof eine harmonische Kombination aus urbanem Leben, Naturerlebnissen und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Dieser Stadtteil ist ideal für Familien,



Berufstätige und alle, die das Leben in der Stadt genießen möchten.

Sonstige Angaben

Bei Neuvermietung:

SOLL JME: 24.313,37 EUR

SOLL Rendite: ca. 3,35 %

SOLL RoE: ca. 29,82-fach

mtl. Hausgeldvorauszahlung: 584,00 EUR

(inkl. Rücklagenzuführung und Heizkosten)

davon umlagefähig: 470,39 EUR

nicht umlagefähig: 112,83 EUR

(inkl. Rücklagenzuführung i.H.v. 70,85 EUR)

mtl. Grundsteuer: 32,44 EUR

(quartalsweise abgerechnet 97,31 EUR)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

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

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

Kube

































Sie suchen, wir finden!

Unser Service für Sie:

- Persönliche Beratung
- Analyse Ihres Suchprofils
- Erstellung Suchauftrag
- ganzheitliche Beratung von der Suche bis zum Kauf

Profitieren Sie von unserer Marktkenntnis!

Ihr Ansprechpartner: Herr Jost
0911/148872-16
www.immokube.de
info@immobilien-kube.de
Tucherstr. 5
90403 Nürnberg

IMMOBILIEN

DIE MAKLER
AN IHRER SEITE

Kube

