



## 90439 Nürnberg

Kapitalanlage oder Eigennutz! 3 Zi. Maisonette mit 2 Balkonen in Süd-Ausrichtung in Nbg.-St. Leonhard!



**259.000 €**

Kaufpreis

**90 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**90 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer

IMMOBILIEN *Kube*  
DIE MARKER ANHÄNGER SEITE

**Ihr Ansprechpartner**

**Nürnberg**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)



Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

*Kube*

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	90 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Aussteldatum	03.09.2018
gültig bis	03.09.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1981
Energieverbrauchskennwert	82,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Hausgeld	483 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die Provision ist

### Zustand

Baujahr	1981
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Rolladen	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- 2 Balkone in Süd-Ausrichtung
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Parkettboden
- Schwedenofen
- Außenstellplatz (zzgl. 10.000 EUR)
- Kellerabteil
- Aufzug
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Wasch- und Trockenraum
- Gaszentralheizung
- Fahrradraum
- Holzfenster teilw. mit elektr. Rollläden
- Gemeinschaftsgarten



## 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)

Diese charmante Maisonettewohnung in einem soliden errichteten Massivbau aus dem Jahr 1981 überzeugt mit ihrer durchdachten Raumaufteilung und den zwei großzügigen Balkone in sonniger Süd-Ausrichtung, die sowohl auf der oberen als auch auf der unteren Ebene zum Verweilen einladen.

Die Wohnung wird zum 1. April 2025 frei und kann zu einer Rendite von ca. 4,72 % vermietet werden.

Der Eingang zur Wohnung erfolgt über eine einladende Diele.  
Direkt linker Hand befindet sich ein 2012 saniertes Gäste-WC mit Tageslichtfenster, während sich geradeaus die Küche mit einer praktischen Einbauküche erstreckt. Rechter Hand gelangt man in das großzügige Wohnzimmer, das mit seinem gemütlichen Schwedenofen und dem direkten Zugang zum oberen Balkon begeistert. Besonderes Highlight ist die breite Fensterfront, welche für großzügige Helligkeit sorgt.  
Eine stilvolle 2024 erneuerte Wendeltreppe verbindet das Wohnzimmer mit der unteren Etage.

Im unteren Bereich empfängt Sie eine offene Galerie, die zusätzlich für Stauraum sorgt.  
Links führt der Weg in das geräumige Schlafzimmer, das durch seine Verbindung zum unteren Balkon einen weiteren Ort der Ruhe und Entspannung schafft.  
Rechts von der Galerie eröffnet sich ein Flur, der den Zugang zu den weiteren Räumen bietet: Das ebenfalls 2012 sanierte Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss sowie das Kinderzimmer oder Arbeitszimmer, das durch seine Helligkeit und den praktischen Schnitt überzeugt.

Abgerundet wird dieses attraktive Wohnungsangebot durch ein Kellerabteil, einen gemeinschaftlich nutzbaren Fahrradraum und einen Außenstellplatz, der Ihnen das Parken direkt am Haus ermöglicht. Diese Maisonettewohnung kombiniert den Komfort eines Hauses mit den Vorzügen einer Wohnung und bietet mit ihren beiden Balkonen sowie den zusätzlichen Annehmlichkeiten ein Wohngefühl, das seinesgleichen sucht.  
Ideal für Familien, Paare oder alle, die ein Zuhause mit Charme und viel Licht suchen.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits vorgenommen:

- 2024 Wendeltreppe
- 2021 Herd (Induktionskochfeldplatte)
- 2017 Schwedenofen
- 2012 Badezimmer
- 2012 Gäste-WC
- 2002 Gaszentralheizung

Fazit:



Diese Maisonettewohnung vereint großzügigen Wohnkomfort mit cleverer Raumaufteilung und sonnigen Freiflächen. Die zwei Süd-Balkone, das praktische Kellerabteil, der Fahrradraum und der eigene Außenstellplatz bieten zusätzlichen Mehrwert. Ein ideales Zuhause für alle, die Licht, Raum und ein charmantes Ambiente schätzen.

Highlight:

Das besondere Highlight dieser Wohnung ist der 2017 errichtete Schwedenofen, der Sie beim Betreten des Wohnzimmers mit gemütlichem Licht und Wärme empfängt.

## Lage

Die Wohngegend St. Leonhard besticht durch ihre lebendige Atmosphäre und bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten für Familien und Singles gleichermaßen. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Baumärkte und Drogerien.

Die hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ein weiterer Pluspunkt. Die U2 bringt Sie direkt in die Nürnberger Innenstadt und zum Flughafen, während die S-Bahn Richtung Erlangen bequem erreichbar ist.

Für Erholungs- und Freizeitaktivitäten stehen den Bewohnern gleich mehrere grüne Oasen zur Verfügung. Der Lochner Park lädt zu entspannenden Spaziergängen ein, während der Marie-Juchacz Park mit großzügigen Liegeflächen und Spielmöglichkeiten für Kinder überzeugt.

Familien profitieren zudem von einer breiten Auswahl an Bildungseinrichtungen. In der Nähe befinden sich der Kindergarten Olgastraße, die Michael-Ende-Grundschule mit integriertem Hort sowie die Mittelschule Carl von Ossietzky. Diese hervorragenden Bildungsangebote gewährleisten eine unkomplizierte Betreuung und Ausbildung für die jüngsten Bewohner.

Aktiv Sport treibende Menschen kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Die Sporthalle Fuggerstraße des TSV 1846 Nürnberg e.V. bietet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Sportarten und fördert die Gemeinschaft in der Nachbarschaft.

## Sonstige Angaben

Kaufpreis zzgl. 10.000 EUR (Außenstellplatz)

Bei Neuvermietung:

SOLL JME: 12.685,20 EUR

SOLL Rendite: ca. 4,72 % (inkl. Außenstellplatz)

SOLL RoE: ca. 21,21-fach (inkl. Außenstellplatz)

mtl. Grundsteuer: 32,53 EUR

(quartalsweise abgerechnet: 97,58 EUR)

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).

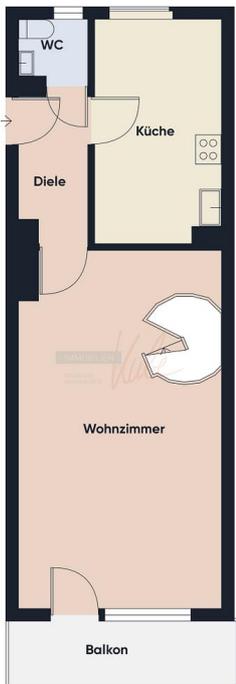


Kooperationspartner der



IMMOBILIEN

*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](http://www.immokube.de)  
[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)  
Tucherstr. 5  
90403 Nürnberg

IMMOBILIEN

DIE MAKLER  
AN IHRER SEITE

*Kube*





## Jetzt kostenfreie Werteinschätzung!

**Wir verstehen den Markt -  
und Ihre Bedürfnisse.**

Wir bieten Ihnen eine  
kostenfreie Werteinschätzung  
für Ihr Objekt!

**Wir sind Ihr Profi für den  
Immobilienverkauf. Beratung  
mit Herz und Verstand!**

Ihr Ansprechpartner: Frau Kube  
0911/148872-0  
[www.immokube.de](http://www.immokube.de)  
[info@immobilien-kube.de](mailto:info@immobilien-kube.de)  
Tucherstr. 5  
90403 Nürnberg

IMMOBILIEN

DIE MAKLER  
AN IHRER SEITE

*Kube*

