

Exposé

Dachgeschosswohnung in Nürnberg

Kapitalanlage mit Perspektive – 2-Zimmer-Apartment in Nürnberg-Reichelsdorf



Objekt-Nr. OM-471482

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **227.865 €**

Ansprechpartner:
Roman Toponar

90453 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2028	Übernahmedatum	01.01.2028
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage des Nürnberger Stadtteils Reichelsdorf entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten. Das Projekt verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort, mit energieeffizientem KfW-40-Standard und eine hohe Vermietbarkeit zu einer überzeugenden Kapitalanlage für zukunftsorientierte Investoren. Die Apartments verfügen über Wohnflächen von ca. 34m² bis ca. 80m².

Zum Verkauf steht eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung (WE2.2 im Grundriss) mit ca. 40 m² Wohnfläche, die sich ideal für Kapitalanleger oder Eigennutzer eignet. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Wohnräume sowie eine hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, Design-Vinylböden und moderner Einbauküche. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Abgerundet wird das Angebot durch einen separaten Duplex-Stellplatz.

- KfW-40-Standard mit attraktiver Förderung -

Die Immobilie wird energetisch auf KfW-40-Niveau saniert und mit einer modernen Wärmepumpe ausgestattet. Das sorgt für niedrige Energiekosten, nachhaltige Wertbeständigkeit und eine hohe Zukunftssicherheit. Käufer profitieren zudem von attraktiven Fördermöglichkeiten mit einem Fördervorteil von bis zu 67.500 € sowie weiteren attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten (AfA).

- Fazit -

Diese Neubau- bzw. Kernsaniierungsmaßnahme vereint mehrere entscheidende Erfolgsfaktoren einer nachhaltigen Kapitalanlage: gefragte Wohnungsgrößen, energieeffiziente Gebäudetechnik, staatliche Fördermöglichkeiten, moderne Ausstattung und eine attraktive Lage innerhalb der Metropolregion Nürnberg. Für Kapitalanleger bietet sich hier die Möglichkeit, in einen zukunftssicheren Wohnungsmarkt mit langfristigen Wertsteigerungs- und Vermietungspotenzial zu investieren.

Eine seltene Gelegenheit für Investoren, die auf Werthaltigkeit, Energieeffizienz und nachhaltige Mietnachfrage setzen.

Ausstattung

- Fußbodenheizung
- hochwertige Sanitäranlagen
- Moderne Einbauküche
- Design-Vinylböden
- moderne Fenster
- lichtdurchflutete Wohnräume
- Balkone
- Duplexparker (zzgl. 20.000 EURO)
- Kellerabteil und Gemeinschaftswaschraum

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG:

Diensteanbieter:

MR Immo GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Manuel Reidelbach

Heideweg 96

92318 Neumarkt

Deutschland

Büro (Geschäftsstelle):

Reidelbach Immobilien

Hirschenstr. 11

90762 Fürth

Kontakt:

Telefon: 0911 1440 9064

E-Mail: info(at)reidelbach-immobilien.de

Website: immobilienmakler-fuerth(Punkt)com

Handelsregister:

HRB 44070, Amtsgericht Nürnberg

Umsatzsteuer-ID:

DE354994802

Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c GewO:

Erteilt durch:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

Aufsichtsbehörde:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

Berufsrechtliche Regelungen:

§ 34c Gewerbeordnung (GewO)

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Einsehbar unter:

gesetze-im-internet(Punkt)de

Haftung für Inhalte:

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen. Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt.

Haftung für Links:

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb übernehmen wir für diese fremden Inhalte keine Gewähr. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht:

Die durch den Diensteanbieter erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Beiträge Dritter sind als solche gekennzeichnet.

Lage

- Starke Lage mit hervorragender Infrastruktur -

Reichelsdorf zählt zu den gefragten Wohnlagen im Nürnberger Süden. Die Umgebung vereint naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Forstweiher, Rednitzgrund und weitläufige Grünflächen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindertagesstätten.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Der öffentliche Nahverkehr ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie in die gesamte Metropolregion. Universitäten, große Arbeitgeber und der Flughafen Nürnberg sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage für Mieter zusätzlich attraktiv macht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,08 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+

Exposé - Galerie



Außenansicht_Vorne

Exposé - Galerie



Beispiel_Duplexparker



Wohneinheiten_DG

Exposé - Grundrisse

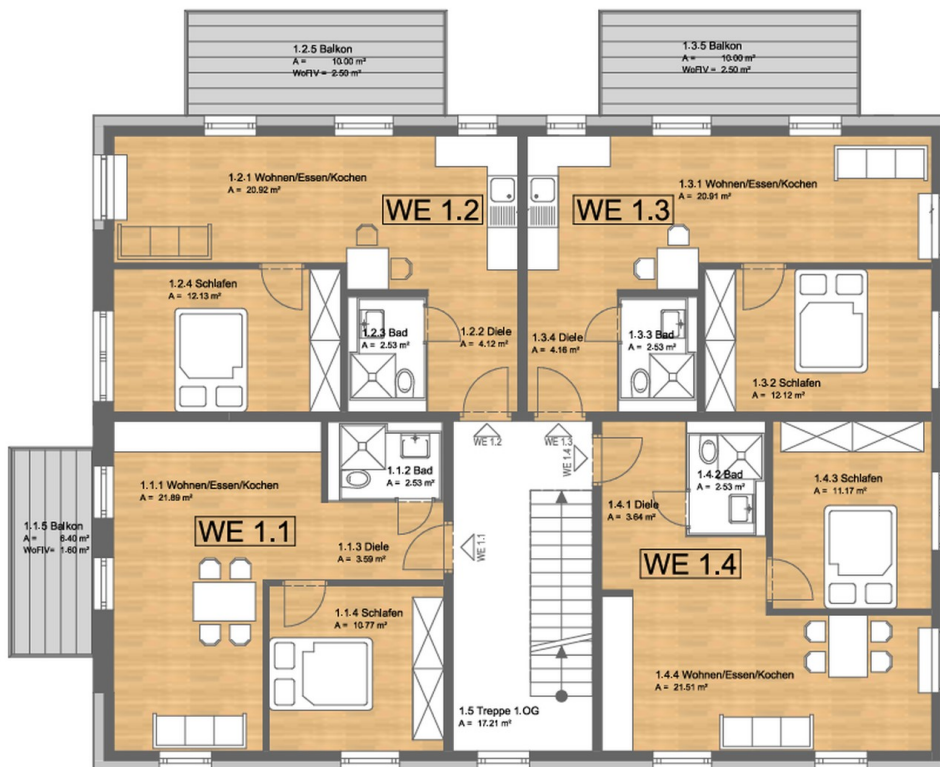


Wohneinheiten_EG



Wohneinheiten_OG

Exposé - Grundrisse



Wohneinheiten_DG