

Exposé

Terrassenwohnung in Nürnberg

Betreutes Wohnen mit Dachterrasse: Weitblick über den Stadtwald, bezugsfertig und provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-473826

Terrassenwohnung

Verkauf: **258.000 €**

Ansprechpartner:
MF

Rehhofstr. 142
90482 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	59,19 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Carports	1
Hausgeld mtl.	287 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ganz oben wohnen, mit dem Blick über den Stadtwald: Diese helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung liegt in der obersten Etage (6. OG) einer gepflegten Anlage für Betreutes Wohnen in Nürnberg-Rehhof. Rund 59 m² sind frisch gemalert und sofort bezugsfertig. Die Wohnung ist unvermietet und sofort frei, Sie können also selbst einziehen oder direkt vermieten, ganz ohne Anlaufzeit. Verkauf von privat, somit provisionsfrei.

Das Herzstück ist die Südwest-Dachterrasse. Eine Markise spendet an warmen Tagen Schatten, der Weitblick über den Stadtwald bleibt Ihnen den ganzen Tag. Vom Wohnzimmer (20 m²) treten Sie direkt hinaus.

Die Aufteilung ist durchdacht: ein Schlafzimmer (ca. 13 m²) mit separater Ankleide, eine kompakte Diele und ein zusätzlicher Abstellraum. Das seniorengerechte Bad (4,5 m²) bietet eine bodengleiche Dusche, Haltegriffe und einen Klappsitz, hier wurde an Sicherheit und Komfort gleichermaßen gedacht. Ein heller Laminatboden zieht sich durch die ganze Wohnung.

Die moderne Einbauküche, welche 2016 erneuert wurde, bleibt komplett erhalten, mit Backofen, Glaskeramikfeld, Kühlschrank und integrierter Waschmaschine.

Die Anlage (Träger Diakoneo) ist barrierefrei und über zwei Aufzüge erreichbar. Gemeinschaftsräume laden zu Essen, Kaffee und Veranstaltungen ein, Friseur und Kosmetik sind im Haus. Ein Grundservice läuft über den Träger, Wahlleistungen buchen Sie nach Bedarf dazu.

Mit rund 59 m² ist die Wohnung auch für Paare geeignet, eine Servicepauschale für zwei Personen ist vorgesehen. Ein Stellplatz im Parkhaus der Anlage gehört zum Angebot.

Besichtigungen gern nach Vereinbarung.

Ausstattung

- 2-Zimmer-Eigentumswohnung, ca. 59 m², oberste Etage (6. OG), Baujahr 1997
- Südwest-Dachterrasse mit Markise und Weitblick über den Stadtwald
- Wohnzimmer ca. 20 m² mit direktem Terrassenzugang
- Schlafzimmer ca. 13m² mit separater Ankleide
- Kompakte Diele und zusätzlicher Abstellraum
- Seniorengerechtes Bad ca. 4,5 m² mit bodengleicher Dusche, Haltegriffen und Klappsitz
- Moderne Einbauküche (2016 erneuert) mit Backofen, Glaskeramikfeld, Kühlschrank und integrierter Waschmaschine
- Heller Laminatboden in der ganzen Wohnung
- Frisch gemalert, sofort bezugsfertig und unvermietet
- Barrierefrei, zwei Aufzüge in der Anlage
- Gas-Zentralheizung
- Stellplatz im Parkhaus der Anlage
- Gemeinschaftsräume, Friseur und Kosmetik im Haus
- Grundservice durch den Träger Diakoneo, Wahlleistungen zubuchbar
- Auch für Paare geeignet, Servicepauschale für zwei Personen vorhanden

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Kaufpreis

- Wohnung: 258.000 EUR
- Stellplatz im Parkhaus: 15.000 EUR
- Gesamt: 273.000 EUR
- Provisionsfrei: Sie sparen die übliche Maklerprovision.

Laufende Kosten

- Hausgeld Wohnung: 287 EUR/Monat inkl. Heizkostenvorauszahlung und Rücklagenzuführung, davon ca. 155 EUR/Monat umlagefähig
- Hausgeld Stellplatz: 19 EUR/Monat
- Diakoneo-Servicepauschale ab 01.04.2026: 96 EUR/Monat für 1 Person, 136 EUR/Monat für 2 Personen, Wahlleistungen zubuchbar. Bei Vermietung trägt der Bewohner die Servicepauschale.

Rücklage

- Anteil an der Erhaltungsrücklage: 3.550,93 EUR (Stand 31.07.2025), geht auf den Käufer über.

Voraussetzungen für den Erwerb

- Übernahme des Servicevertrags mit dem Träger
- Zustimmung des Verwalters gemäß § 12 WEG
- Die weiteren Bedingungen nennt Ihnen der Träger gern.

Energieausweis

- Verbrauchsausweis für das Gesamtgebäude
- Endenergieverbrauch: 113,6 kWh/(m²a)
- Wesentlicher Energieträger: Erdgas
- Baujahr: 1997
- Energieeffizienzklasse: D
- Gültig bis: 22.10.2027

Verkauf von privat. Besichtigungen nach Vereinbarung.

Lage

Die Wohnung liegt in Nürnberg-Rehhof, einem ruhigen, naturnahen Stadtteil im Nürnberger Osten (Laufamholz). Wer gern im Grünen wohnt und trotzdem schnell in der Stadt sein möchte, findet hier beides.

Die S-Bahn-Station "Nürnberg Rehhof" (Linie S1) liegt direkt vor dem Haus. Bis zum Hauptbahnhof sind es rund 12 bis 15 Minuten. So sind Sie entspannt unterwegs, auch ganz ohne Auto.

Die Natur beginnt vor der Tür: Der Zerzabelshofer Forst ist in wenigen Gehminuten erreicht, auch das Pegnitztal liegt nah. Ideal für Spaziergänge, frische Luft und ruhige Stunden.

Für den Alltag ist gut gesorgt: Ein Hausarzt befindet sich in rund 270 m Entfernung, Apotheken ab etwa 800 m, Einkaufsmöglichkeiten in rund 1 km.

Die Kombination aus direkter S-Bahn-Anbindung, ruhiger Wohnlage und Nahversorgung ist gerade im Betreuten Wohnen ein stabiler Standortfaktor, für Selbstnutzer wie für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, ca. 20 m²

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, weitere Ansicht



Blick aus dem Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Südwest-Terrasse mit Markise



Einbauküche, 2016 erneuert

Exposé - Galerie



Küche, alle Geräte inklusive



Blick aus der Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer, ca. 13 m²



Schlafzimmer mit Ankleide

Exposé - Galerie



Ankleide am Schlafzimmer



Diele

Exposé - Galerie



Bad mit bodengleicher Dusche



Bad, weitere Ansicht

Exposé - Galerie



Aufzug, barrierefrei



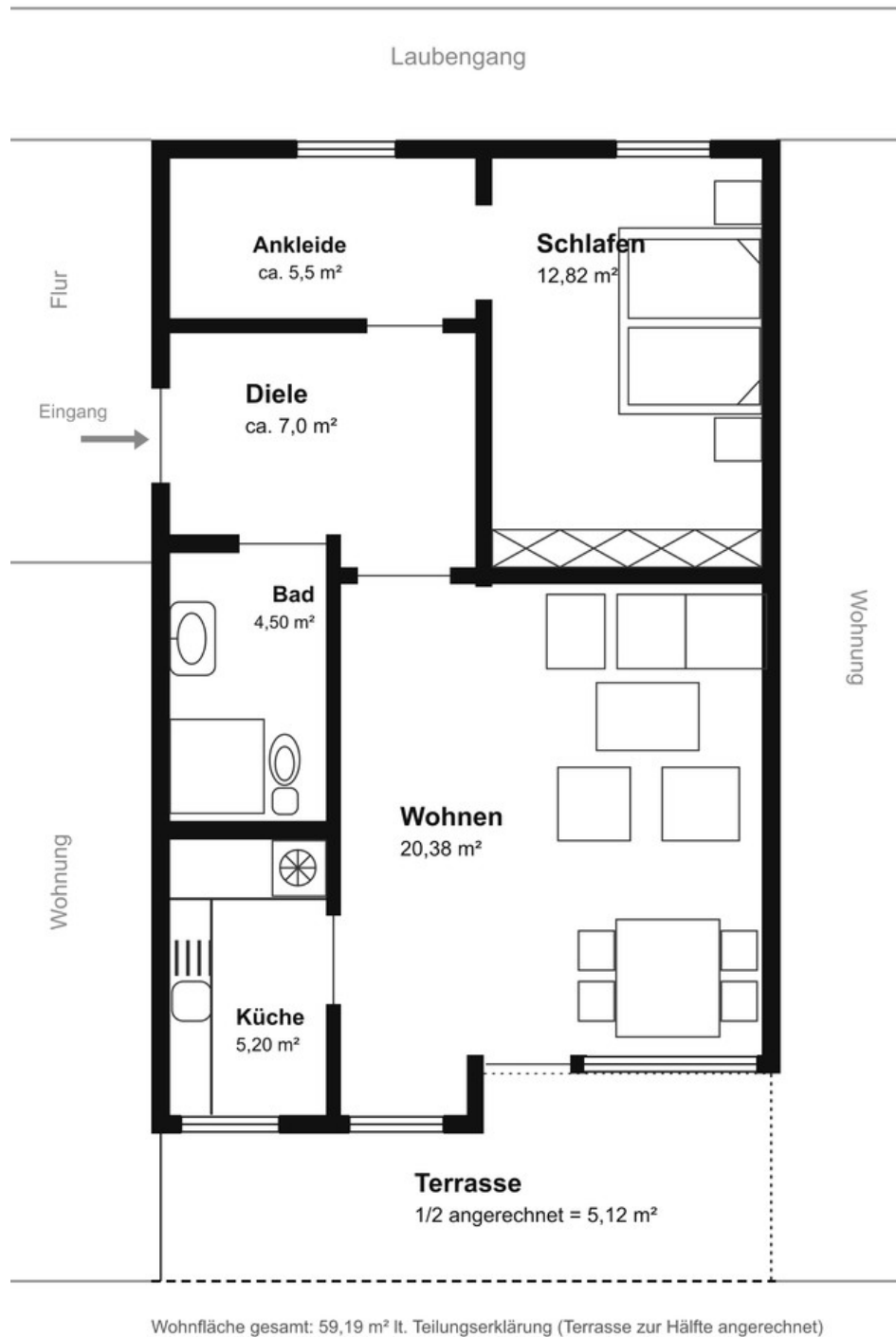
Zugehöriger Kellerraum

Exposé - Galerie



Stellplatz im Parkhaus

Exposé - Grundrisse



Grundriss