

Exposè

Stuibenweg 1, 90471 Nürnberg



Angebot einer vermieteten 2 Zimmer 60 qm Eigentumswohnung mit Balkon,
Gemeinschaftsschwimmbad mit Sauna und Keller

Kaufpreis

189.000,- € VHB



Angaben zum Gemeinschaftseigentum

Baujahr: 1970/71
Aufzug
Fernwärme mit Warmwasserversorgung
Keller
Tiefgarage
Gemeinschaftsschwimmbad und Sauna

Rücklagen (Stand 31.12.2022):

Rücklagenkonto „Wohnungen“: 474.747,69 €
Rücklagenkonto „Sanierung Wohnungen“: 325.005,23 €
Rücklagenkonto „Tiefgarage“: 66.568,06 €
Rücklagenkonto „Aufzüge“: 43.340,38 €

Anteile am Gemeinschaftseigentum 8,34/1000stel



Angaben zum Sondereigentum

Eigentumswohnung Nr. 14

Lage im Haus: 3.OG rechts
Wohnfläche: ca. 59,88 qm
Anzahl der Zimmer: 2
Balkon
Keller

Bad (innenliegend) mit Dusche ca. 2022 renoviert
Kunststoff-Isolierfenster
Bodenbelag: Laminat, Teppichboden, Fliesen im Badezimmer, PVC in der Küche.
Wände/Decken: Tapeziert weiß gestrichen

Aktuelle Nutzung:

Vermietet seit 01.08.2005.

Aktuelle Mieteinnahmen:

Kaltmiete: 438,00 €
+ Nebenkosten ohne Heizkosten: 134,02 €
(Rechnet der Mieter direkt mit der N-Ergie ab)
Gesamtmieterinnahmen: 572,02 € mtl.

Letzte Mieterhöhung 01.04.2020.

Mögliche Mieterhöhung der Kaltmiete gemäß der aktuell rechtlichen Möglichkeiten, sowie der Kappungsgrenze für Nürnberg (15%):
65,70 € mtl.

Mögliche Mieten mtl. (unmöbliert, nach Mietspiegel)

Kaltmiete: 735,33 €
+ Nebenkosten ohne Heizkosten (+Grundsteuer): 134,02 €
Gesamte Bruttomieteinnahmen: 869,35 €
Hausgeld (inkl. Rücklagenzuführung) mtl.: 253,96 €
(Gemäß Abrechnung 2023)

Erfolgte Renovierungen (Sondereigentum/Wohnung):

Erneuerung des Badezimmers ca. 2022
Erneuerung der Balkonfront mit Türe und Fenster etwa vor 5 Jahren

Mögliche Renovierungskosten für einen Käufer (Sondereigentum/Wohnung bei Neuvermietung):

- Erneuerung des Bodenbelages
- Evtl. Einbau einer Einbauküche (dann mitvermietet)
- Ansonsten siehe Bilder.

Sonderumlagen/Beschlüsse (Gemeinschaftseigentum gemäß Protokoll vom 04.05.2023):

- Die Erneuerung der Brandschutztore in der Tiefgarage bis 30.000,- €
(Die Finanzierung erfolgt über die Rücklage „Tiefgarage“).
- Abdichtung der Terrasse Haus 5, 1.OG Mitte links bis 22.000,- €
(Die Finanzierung erfolgt über die Rücklage „Wohnungen“).
- Erneuerung der Allgemeinverteiler in den Kellern (Elektrik) bis 25.000,- €
(Die Finanzierung erfolgt über die Rücklage „Wohnungen“).

In der Zukunft geplante Beschlüsse

Sanierung einzelner Betongewerke am Objekt



Objekt und Lage

Die Wohnungsanlage umfasst Stuibenweg 1 bis Stuibenweg 27 mit Tiefgarage.

Diverse Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

U-Bahn Haltestellen befinden sich in ca. 500 m Entfernung.

Die Innenstadt ist ca. 5,2 km entfernt.

Schulen befinden sich in ca. 300 m (Grundschule) und 500 m (Mittelschule) Entfernung.

Die Autobahnen A73, A9 und A6 sind in ca. 2 bis 6 km erreichbar



Sonstiges

Wir übernehmen keine Garantie für Angaben im Exposé. Alle Angaben stammen aus den uns vorliegenden Unterlagen des Eigentümers und des Verwalters.

Die Maklerprovision beträgt gesamt 4,76% (inkl. Mwst.) vom Kaufpreis.

Aufteilung der Provision: **2,38%** entfallen auf den Verkäufer. **2,38%** entfallen auf den Käufer.

Mit dem Eigentümer besteht ein qualifizierter Makleralleinauftrag

Besichtigung nach Vereinbarung mit der Mieterin



Kontaktdaten

Meier & Partner 

Immobilien

Tucherstr. 22
90403 Nürnberg

Tel.: 0911/3783621
E-Mail: info@hv-mp.de
Internet: www.hv-mp.de

[Nachfolgend Bilder und Unterlagen zum Objekt](#)





































