



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG



## Mikro-Apartments Nürnberg

**Kaufpreis:**  
**151.800 EUR**

**PLZ** 90431

**Baujahr** 2018

**Objektart** Neubau



## Objektinformationen

Fläche ab 29,11 m<sup>2</sup>

### Gesamte Anschaffungskosten:

Kaufpreis		Nebenkosten
■ Kaufpreis:		<b>151.800 EUR</b>
■ Maklerprovision (brutto):	3,57 %	5.419,26 EUR
■ Notarkosten:	1,00 %	1.518,00 EUR
■ Grunderwerbsteuer:	3,50 %	5.313,00 EUR
■ Grundbucheintrag:	0,50 %	759,00 EUR
<b>Summe der Nebenkosten*:</b>	<b>8,57 %</b>	<b>13.009,26 EUR</b>
<b>Gesamtkosten:</b>		<b>164.809,26 EUR</b>

\* Es handelt sich um Näherungswerte ohne Gewähr.



# IMMOBILIEN

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG





## Beschreibung

Das geplante Objekt sollte zum Einen ruhig im Grünen mit schöner Natur umgeben liegen, dennoch sollten auch alle Annehmlichkeiten vorhanden sein, die zu einem modernen Leben notwendig sind. Auf der Suche nach dem richtigen Standort für dieses außergewöhnliche Objekt, fiel die Wahl auf ein äußerst schönes Grundstück in Lauingen an der Donau. In einer ansprechenden Wohnsiedlung stoßen die Stadtvillen zukünftig auf eine gut situierte Nachbarschaft. An der ruhigen Ecke Riedhauser Str. / Gartenstraße wird der luxuriöse Neubau entstehen. In nur 400 Meter entfernt (zu Fuß demnach nur ein paar Minuten) gelangt man in das beliebte Zentrum, die wunderschöne Altstadt mit all seinen Geschäften, Restaurants und Cafés. Und auch zum Donauufer sind es nur ein paar 100 Meter.

Von außen kann die hochwertige und massive Bauweise nach EnEV (KfW Haus 55) erahnt werden. Die Stadtvilla II ist voll unterkellert und wird alle modernen Anforderung an ein Energieeffizienzhaus erfüllen. Optisch besticht das Objekt samt seiner liebevoll gestalteten Außenanlagen durch seine ausgewogenen Proportionen und der zugleich modernen als auch herrschaftlichen Ausführung. Die Immobilie verfügt insgesamt über vier Stockwerke (Keller, EG, 1. OG und DG). In den Etagen Erdgeschoss bis Dachgeschoss sind jeweils zwei – drei Wohnungen untergebracht, die über einen Hauseingang erschlossen werden. Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz bzw. eine Garage.

Bereits beim Eintreten in das Objekt vermittelt das einladende, mit natursteinen ausgestattete Treppenhaus einen charmanten und wohnlichen Eindruck. Viel Wert wird auch auf die Innen- und Außenbeleuchtung gelegt. Das Erdgeschoss ist barrierefrei zugänglich. besonders hervorzugeben sind die integrierten, teilweise raumhohen Fenster, hierbei handelt es sich um 3-Scheiben-Isolierverglasung (U-Wert 0,8). Wer seine Räume gerne komplett verdunkeln möchte, kann dies mit den hochwertigen, elektrischen Rollläden tun.

- Vom vollmöblierten Micro-Apartment für Business-Leute und Studenten bis zur großzügigen Penthaus-Wohnung
- Concierge-Service
- offiziell ausgeschriebenes Sanierungsgebiet spezielle Steuervorteile für Sie



**IMMOBILIEN**

Immobilienkompetenz seit über 15 Jahren  
Finanzdienstleistungen Marco Mahling GmbH & Co. KG

**Kontaktieren Sie mich direkt**



**Marco Mahling**

Tel.: 089 / 37 91 07 11