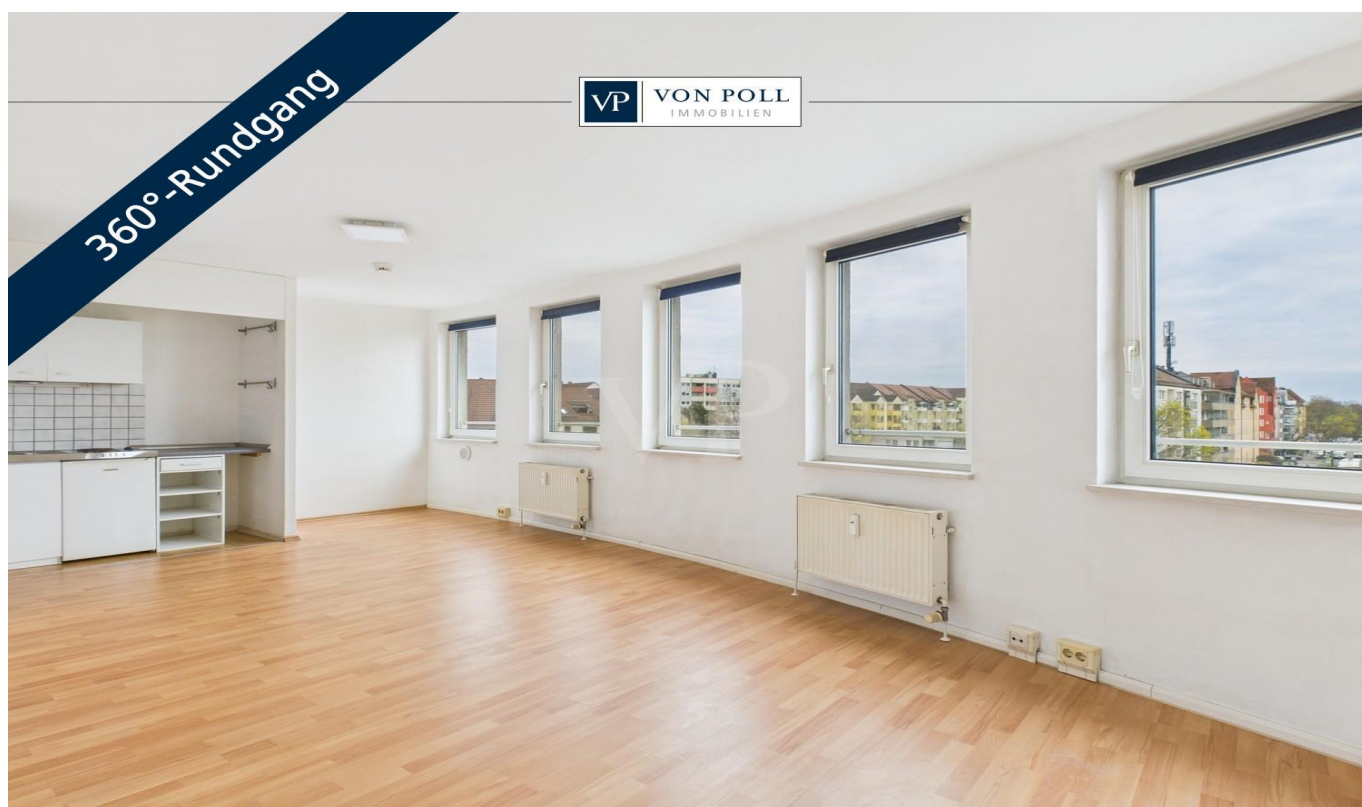


Nürnberg – Weichselgarten

## Helle City-Wohnung: Zentrale Lage mit charaktermvollem Design

Objektnummer: 25021033



KAUFPREIS: 125.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 34 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25021033 - 90478 Nürnberg – Weichselgarten

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021033 - 90478 Nürnberg – Weichselgarten

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25021033                               |
| Wohnfläche   | ca. 34 m²                              |
| Etage        | 3                                      |
| Zimmer       | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1994                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>15000 EUR (Verkauf) |

|           |                                                                                       |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis | 125.000 EUR                                                                           |
| Wohnung   | Etagenwohnung                                                                         |
| Provision | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise  | Massiv                                                                                |

Objektnummer: 25021033 - 90478 Nürnberg – Weichselgarten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 91.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.03.2029     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Fernwärme      | Baujahr laut Energieausweis | 1994          |

Objektnummer: 25021033 - 90478 Nürnberg – Weichselgarten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021033 - 90478 Nürnberg – Weichselgarten

## Die Immobilie





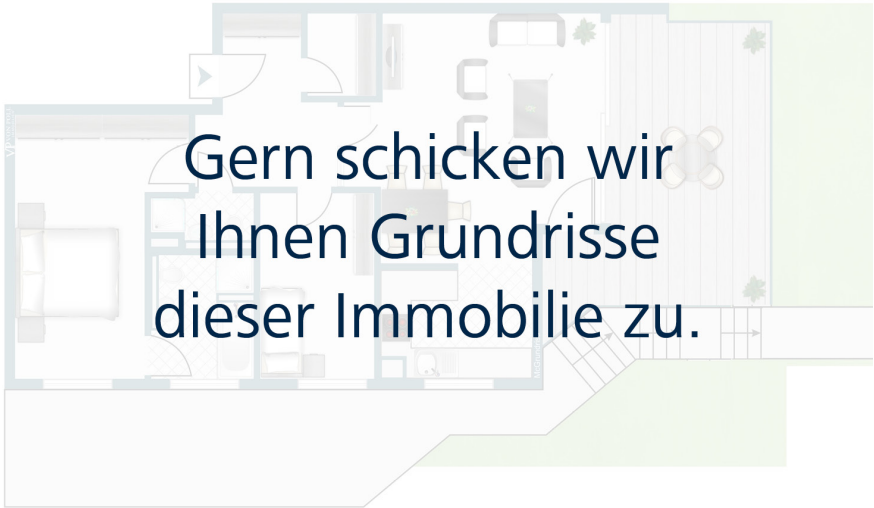
Objektnummer: 25021033 - 90478 Nürnberg – Weichselgarten

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



VON POLL  
IMMOBILIEN



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Objektnummer: 25021033 - 90478 Nürnberg – Weichselgarten

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



**VP VON POLL FINANCE**

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen





Objektnummer: 25021033 - 90478 Nürnberg – Weichselgarten

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine zentrale 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 34 m<sup>2</sup>, die sich ideal für Kapitalanleger sowie Studenten oder Berufspendler eignet. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst ein geräumiges Wohn-/Schlafzimmer, das ideal für eine Einzelperson oder ein Paar geeignet ist. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit einfacher Ausstattung, überzeugt jedoch durch ihre zentrale Lage. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Pendler und Studenten macht. Optional kann ein Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe für 15.000 € mit erworben werden. Für Kapitalanleger ist diese Wohnung aufgrund der hohen Nachfrage nach kleinen Wohnungen in dieser Lage eine lohnenswerte Investition. Aufgrund der zentralen Lage und der günstigen Größe ist die Wohnung auch für Wohnen auf Zeit hervorragend geeignet – ideal für Berufspendler oder Menschen, die temporär eine Unterkunft suchen. Die praktische Größe der Wohnung ermöglicht sowohl kurzfristige Vermietungen als auch langfristige Anmietungen, ideal für kostengünstige Unterkünfte in zentraler Lage. Die Lage ist ebenso ideal für Studenten, die schnell und unkompliziert zu den Universitäten gelangen, sowie für Berufspendler, die in der Stadt arbeiten. Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und kann kurzfristig bezogen werden. Die geringe Wohnfläche und der einfache Grundriss machen die Wohnung pflegeleicht und ermöglichen es neuen Eigentümern, die Räume nach eigenen Wünschen zu gestalten. Zusammenfassend ist diese Wohnung eine ausgezeichnete Kapitalanlage oder eine praktische Wohnlösung für Singles, Studenten oder Pendler. Die Wohnung befindet sich in einer zentralen Lage in der Stadt. Für Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung. Bitte zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Objektnummer: 25021033 - 90478 Nürnberg – Weichselgarten

## Alles zum Standort

Zerzabelshof ist ein ruhiger Stadtteil im Osten Nürnbergs, der eine gute Balance zwischen urbanem Leben und grünen Erholungsmöglichkeiten bietet. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Wöhrder See, der zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Spaziergänge, Joggen oder einfachem Entspannen am Wasser ermöglicht. Obwohl Zerzabelshof eher von Wohngebieten und kleineren Gewerbeeinheiten geprägt ist, sorgt die Nähe zum See und zu kleineren Grünflächen für eine angenehme Atmosphäre. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: U-Bahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Verbindung zum Stadtzentrum ermöglicht. Der Stadtteil bietet zudem eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die den Alltag komfortabel gestalten. Die Mischung aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und der Nähe zu Naherholungsgebieten macht Zerzabelshof zu einer attraktiven Wohngegend für Berufspendler, Singles und Paare, die das städtische Leben mit Zugang zu grünen Oasen verbinden möchten.

Objektnummer: 25021033 - 90478 Nürnberg – Weichselgarten

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 91.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25021033 - 90478 Nürnberg – Weichselgarten

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)