

Nürnberg

3-Zimmer-Loggiawohnung in Toplage, inkl. Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 22021011



www.von-poll.de

• KAUFPREIS 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: - 22021011 - 90408 Nürnberg

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22021011 - 90408 Nürnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	22021011	Kaufpreis	525.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m ²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 6 m ²
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	2009		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	95.10 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	20.03.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Die Immobilie



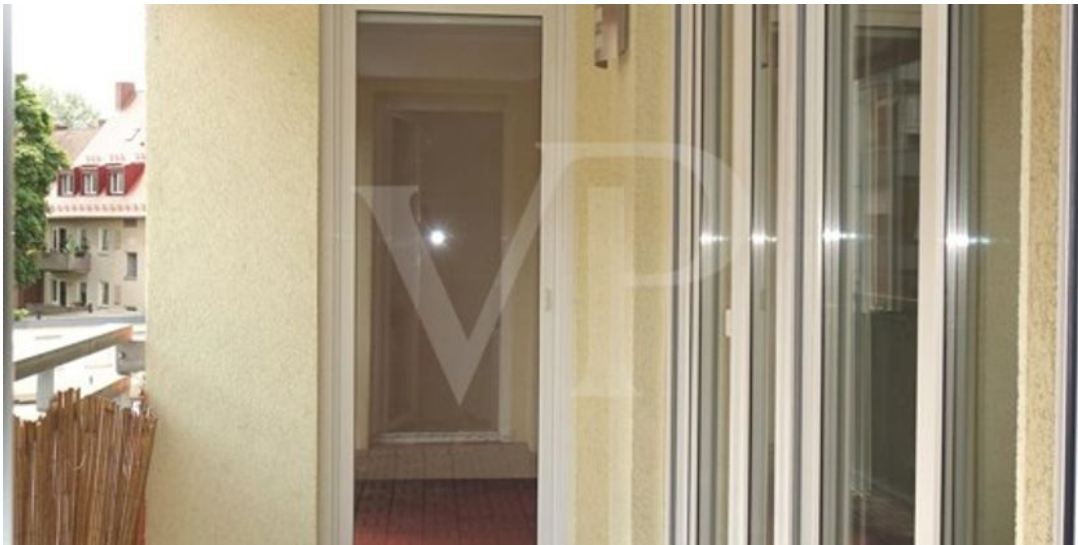
Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Die Immobilie



Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Ein erster Eindruck

Die sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Nürnberger Altstadt, in der Nähe des Rathenauplatzes. Das Gebäude wurde 2009 fertig gestellt und ist in einem sehr modernen und gepflegten Zustand. Die Wohnung ist barrierefrei zu erreichen. Mit dem Aufzug gelangen Sie ebenfalls in die Tiefgarage und in den Kellerraum. Unter anderem verfügt das Wohngebäude über eine Video-Sprechanlage für jede Wohneinheit. Die Wohnung, mit ca. 82 m² Wohnfläche, besticht u. a. durch die hervorragende Aufteilung. An das Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer grenzt ein eigenes Duschbad. Über dieses Zimmer gelangen Sie auch auf die Loggia. Das Wohnzimmer ist durch den Grundriss in einen Ess- und Wohnbereich gegliedert. Auch von hieraus haben Sie die Möglichkeit über zwei Zugänge auf die wunderbare Loggia zu gelangen. Das Wohnzimmer wurde mit hellem Parkett ausgelegt und verfügt über mehrere, bodentiefe Fenster. Von hieraus gelangen Sie in die großzügige Küche, welche im Kaufpreis enthalten ist. Aufgrund der Größe der Küche haben Sie die Möglichkeit bequem einen Essplatz einzurichten. An das Hauptschlafzimmer grenzt ebenfalls ein hell gefliestes Badezimmer. Dieses wurde mit einer Badewanne ausgestattet und durch das Fenster können Sie das Tageslicht genießen. Die Fußbodenheizung in diesem Badezimmer sorgt auch an kalten Tagen für ein angenehmes Raumklima. Das Schlafzimmer bietet auch genug Raum, um alle notwendigen Möbel aufstellen zu können. Hier sorgen die bodentiefen Fenster für ausreichend Licht, die Fenster können allerdings auch mit Jalousien entsprechend verdunkelt werden. Im Abstellraum haben Sie die Möglichkeit sowohl eine Waschmaschine als auch einen Trockner unterzubringen, außerdem bietet er noch weiteren Stauraum. Aufgrund der Lage des Tiefgaragenstellplatzes ist ein Einfaches ein- und ausparken optimal möglich. Der Stellplatz ist im Kaufpreis enthalten. Das zu der Wohnung zugeordnete Kellerabteil verfügt sowohl über Licht als auch über einen eigenen Stromanschluss. Ebenso steht den Eigentümern eine Fahrradkeller, sowie ein Waschkeller zur Verfügung.

Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Ausstattung und Details

- Badezimmer mit Dusche
- Wohn-/ Essbereich mit Zugang zur Loggia
 - Flur mit Parkettboden
- Badezimmer mit Badewanne und Tageslichtfenster
 - Elternschlafzimmer
- Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer mit Zugang zur Loggia
 - Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
 - Loggia süd-östlich ausgerichtet
- Böden mit Fliesen, Teppich und Eichenparkett
 - Video-Sprechanlage
 - großer Tiefgaragenstellplatz
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung

Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Alles zum Standort

Die wunderschöne 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in zentraler, aber ruhigen Altstadt Lage in unmittelbarer Nähe zum Rathenauplatz. Für den Bedarf des täglichen Lebens ist durch die verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken und Tankstellen in direkter Umgebung gesorgt. Ebenso befinden sich zahlreiche Restaurants, Bars und Cafés in der umliegenden Nachbarschaft. Kindergärten, Grund- sowie weiterführende Schulen, Fachhochschule und Universität sind fußläufig zu erreichen. Durch die Nähe zum Stadtpark, Cramer-Klett-Park sowie dem Wöhrder See und der Wöhrder Wiese können Sie ein Stück weit Natur mitten in der Stadt genießen. Die Nürnberger Kaiserburg oder auch der Hauptmarkt mit seinen Sehenswürdigkeiten sind in ca. 10 Minuten bequem zu erreichen. Die optimale Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die U-Bahn-Station Rathenauplatz (ca. 5 Minuten zu Fuß), sowie durch die verschiedenen Buslinien und Straßenbahnen gegeben. Der Nürnberger Hauptbahnhof liegt nur 5 Minuten mit dem Auto oder zwei U-Bahn-Stationen entfernt. Der Flughafen kann in ca. 10 Minuten erreicht werden.

Objektnummer: 22021011 - 90408 Nürnberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 95.10 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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: 22021011 - 90408 Nürnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Turowski

Bucher Straße 22 Nürnberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com