

Nürnberg

# VONPOLL | Geräumige Etagenwohnung mit Balkon – Ihr neues Eigenheim

*Objektnummer: 25369065*

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**KAUFPREIS: 248.800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

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

Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Auf einen Blick

|              |                          |                               |                                                                                       |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25369065                 | Kaufpreis                     | 248.800 EUR                                                                           |
| Wohnfläche   | ca. 83,15 m <sup>2</sup> | Wohnungstyp                   | Etagenwohnung                                                                         |
| Zimmer       | 3                        | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                        | Modernisierung /<br>Sanierung | 1980                                                                                  |
| Badezimmer   | 1                        | Zustand der<br>Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                                 |
| Baujahr      | 1970                     | Bauweise                      | Massiv                                                                                |
|              |                          | Ausstattung                   | Gäste-WC, Balkon                                                                      |

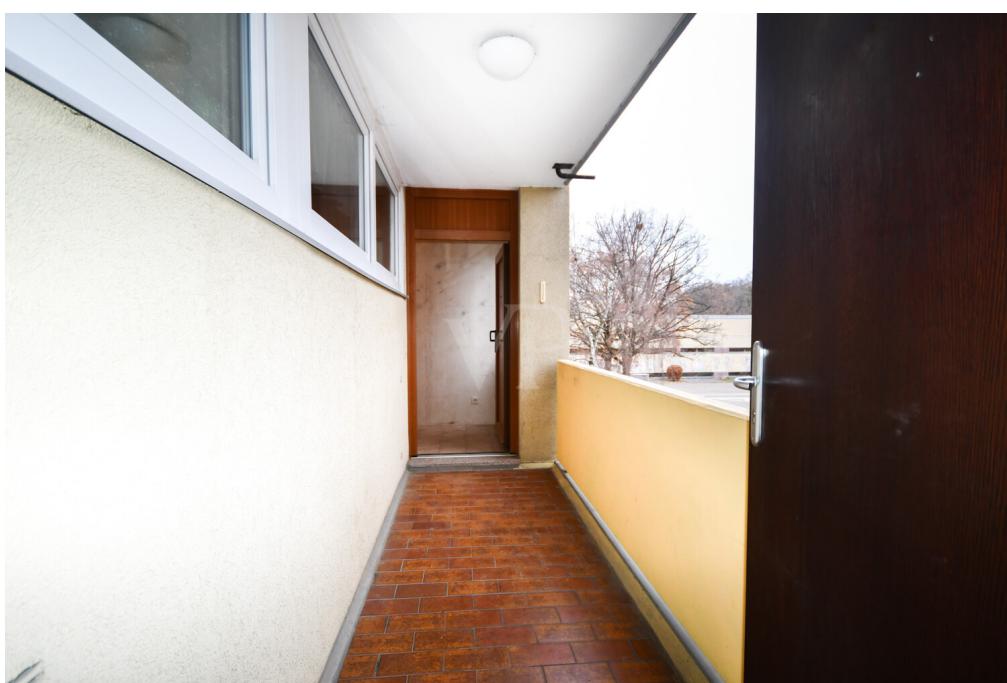
Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                             |
|----------------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 102.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 29.08.2028 | Energie-Effizienzklasse     | D                           |
| Befeuerung                 | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 1970                        |

Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Die Immobilie



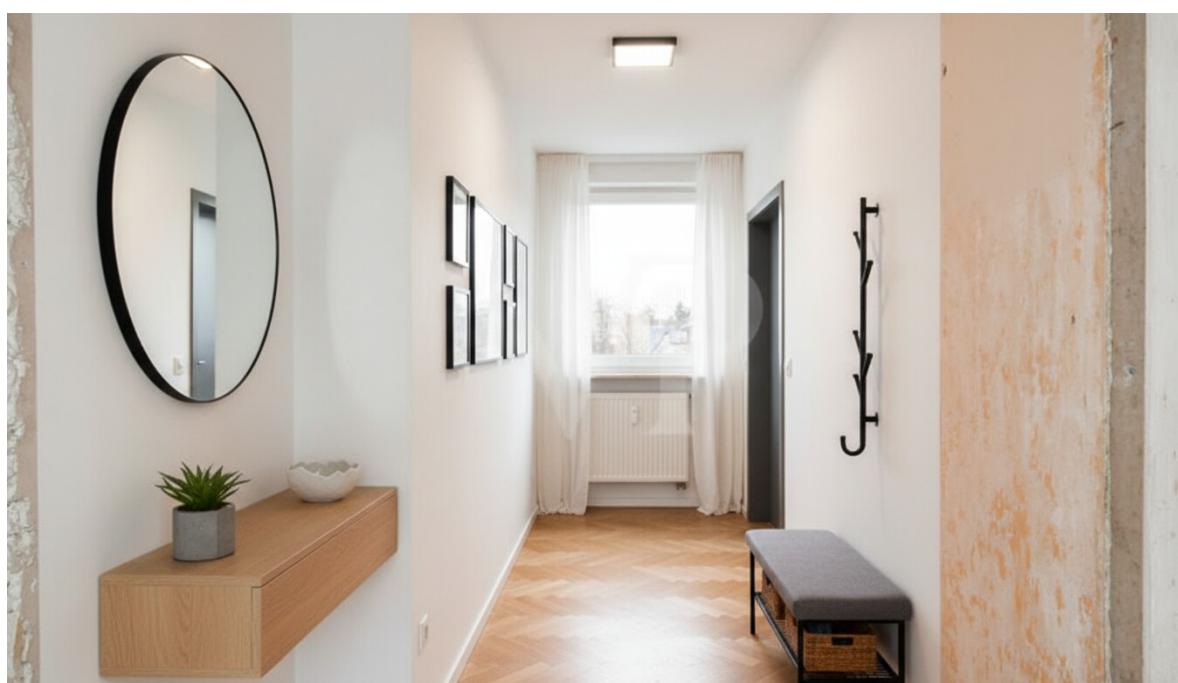
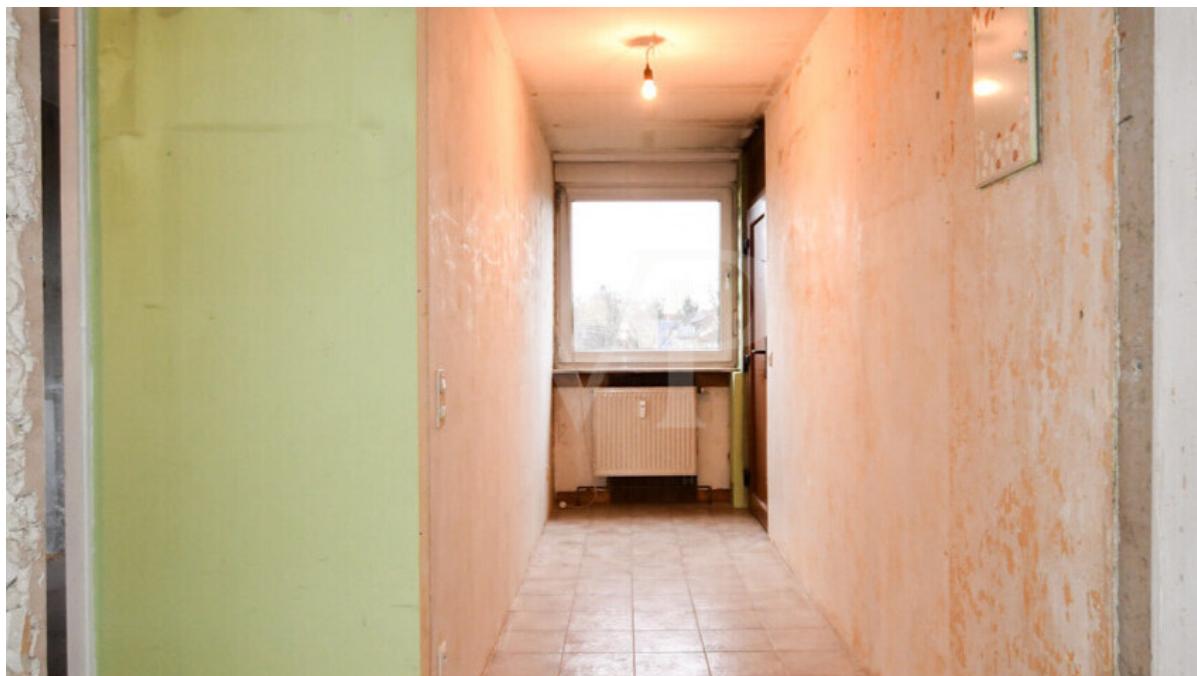
Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Die Immobilie



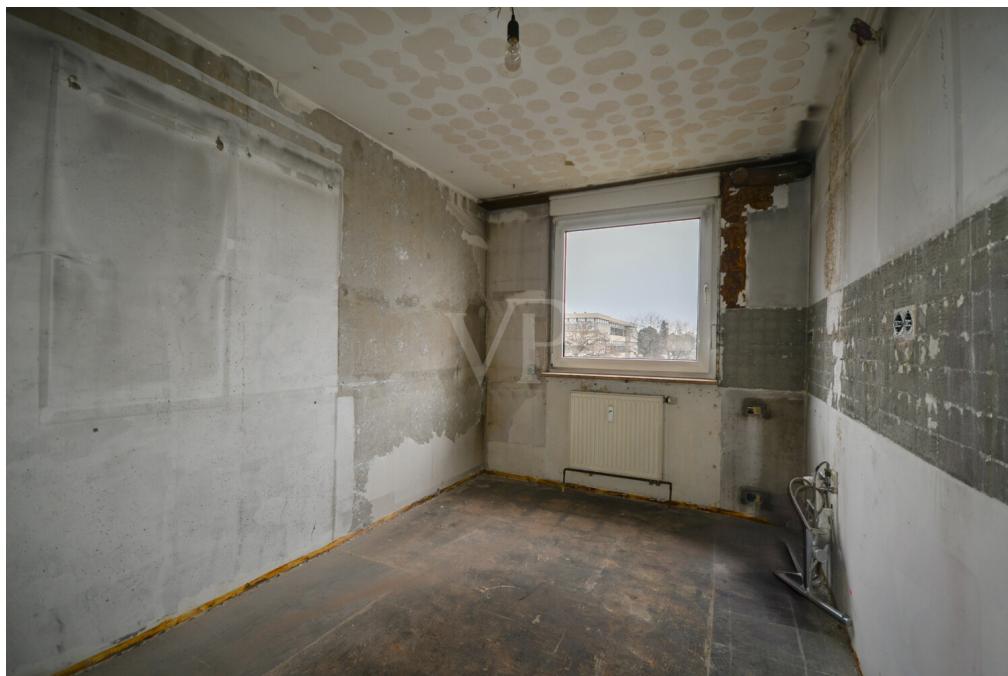
Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tütic  
Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

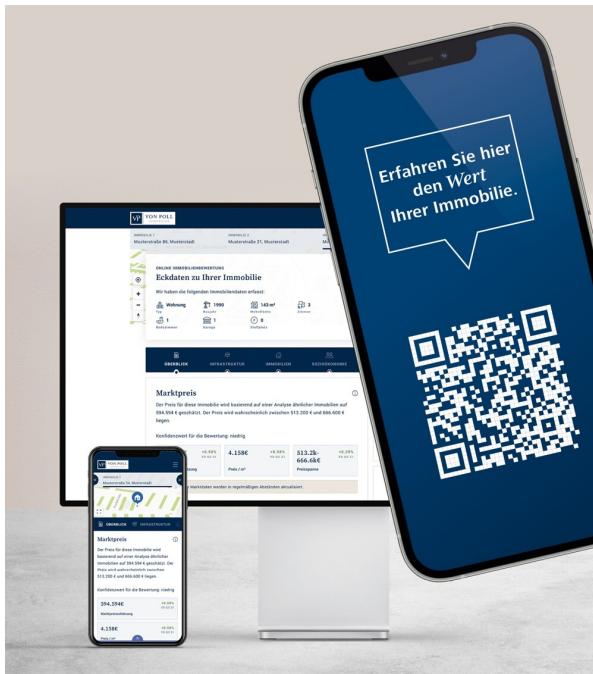
0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Die Immobilie



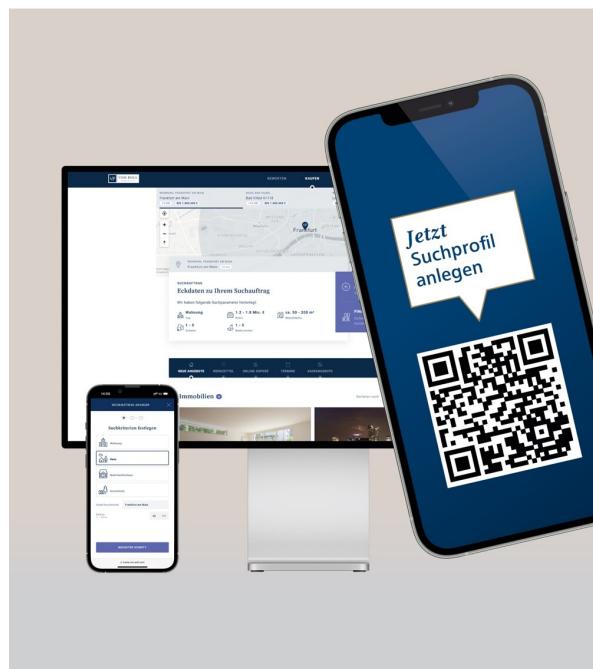
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

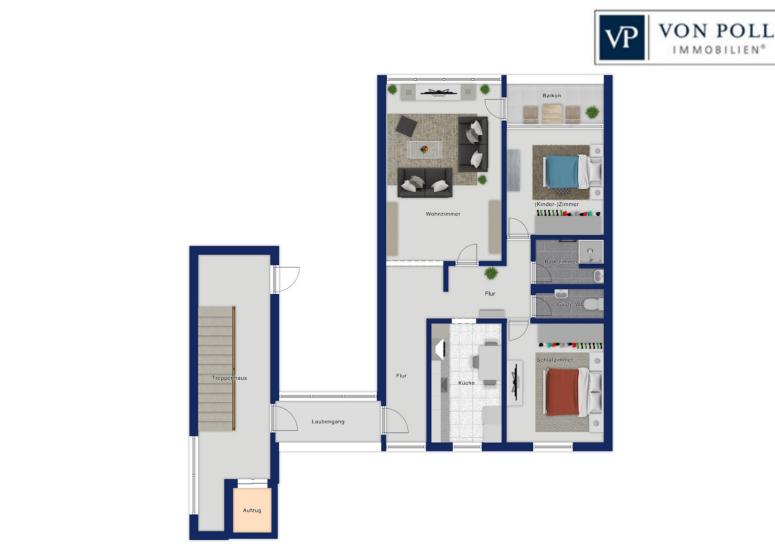
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Ein erster Eindruck

hier geht es zur 360° Tour:

<https://von-poll.com/tour/fuerth/C7FA>

Diese großzügige Etagenwohnung mit ca. 83,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss in einem im Jahr 1970 erbauten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch ihren klassischen, funktionalen Grundriss. Die Wohnung bietet drei gut geschnittene Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und einen großzügigen Wohn-/Essbereich. Hinzu kommt eine separate Küche, die ausreichend Platz für Ihre kreativen Kochideen bereithält.

Durch die renovierungsbedürftige Beschaffenheit und die letztmalige Modernisierung im Jahr 1980 stellt diese Wohnung eine hervorragende Möglichkeit dar, den vorhandenen Freiraum für Ihre individuelle Gestaltung zu nutzen. So können Sie die Wohnräume nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen anpassen und ein Zuhause ganz nach Ihrer eigenen Vorstellung schaffen.

Die Ausstattung entspricht einem einfachen Standard. Die Kunststofffenster sind 2-fach verglast und sorgen für angenehme Lichtverhältnisse sowie eine solide Dämmung. Der Balkon, erreichbar vom Wohn-/Essbereich, lädt dazu ein, die Freizeit im Freien zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Ein Laubengang bietet zusätzlichen Schutz beim Zugang zur Wohnung und ermöglicht praktische Nutzungsmöglichkeiten.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über alle notwendigen Einrichtungen. Das WC ist separat untergebracht, wodurch eine komfortable Nutzung insbesondere für Familien oder Wohngemeinschaften gewährleistet wird.

Beheizt wird die Wohnung über eine Fernwärmeanlage, was sowohl für angenehmen Wohnkomfort als auch für eine zuverlässige und zeitgemäße Versorgung spricht. Parkplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Die Rücklagen für die Wohnung betragen 12.292 €.

Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg

## Ausstattung und Details

- geräumiger Wohn-/Essbereich
- separate Küche
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC separat
- 2-fach verglaste Kunststofffenster

**Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg**

## Alles zum Standort

Nürnberg, als zweitgrößte Stadt Bayerns mit rund 529.500 Einwohnern, überzeugt durch eine ausgewogene Altersstruktur und eine lebendige, multikulturelle Gemeinschaft. Die Stadt vereint urbanen Komfort mit ausgezeichneter Infrastruktur und bietet Familien ein sicheres, zukunftsorientiertes Umfeld zum Wachsen und Leben.

Die familienfreundliche Umgebung punktet mit zahlreichen Bildungseinrichtungen wie der Birkenwald-Grundschule und Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind. Der S-Bahnhof Nürnberg-Stein ist in neun Minuten zu Fuß erreichbar und sichert eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Für Gesundheit und Wohlbefinden stehen die Klinik am Birkenwald, Apotheken und Facharztpraxen in unmittelbarer Nähe bereit. Freizeitangebote umfassen Spielplätze, Parks, Sporthallen sowie den Kulturladen Röthenbach, der fußläufig erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und EDEKA sowie vielfältige Gastronomie runden das Umfeld ab.

Diese Lage in Nürnberg bietet Familien ein sicheres, gut vernetztes und lebendiges Zuhause, in dem alle Generationen sich wohlfühlen können.

**Objektnummer: 25369065 - 90449 Nürnberg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25369065 - 90449 Nürnberg**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth  
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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