

Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

# Capital invested smartly – Galgenhof is calling!

Property ID: 25021070



PURCHASE PRICE: 120.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## At a glance

Property ID	25021070
Living Space	ca. 50 m²
Floor	4
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1901

Purchase Price	120.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	121.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	13.05.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1901

Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

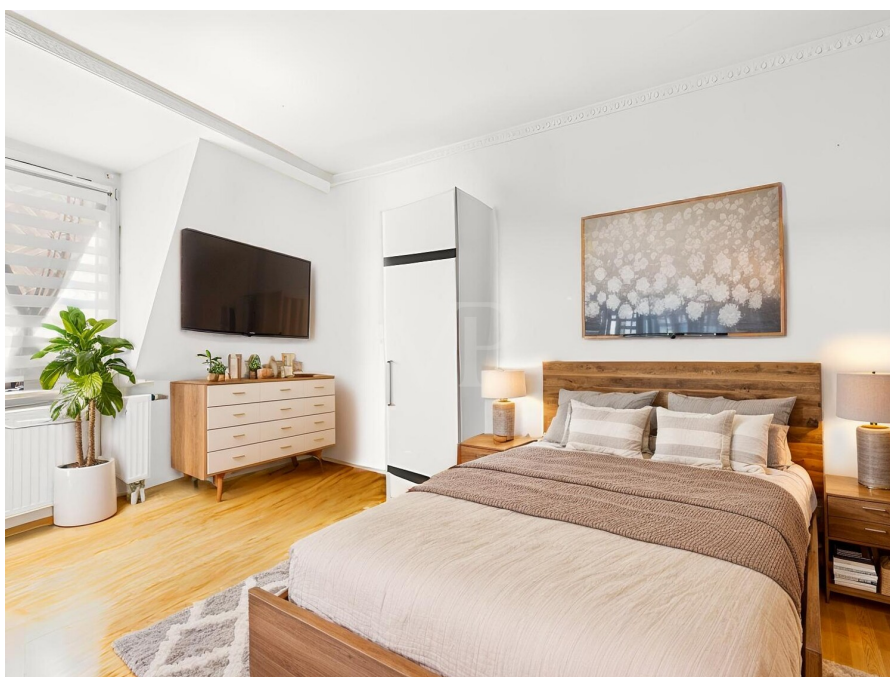
## The property





Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## The property



Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## The property



Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

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



Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## The property



### 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 - 74 89 99 50**

Partner-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)



### 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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





Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**



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



**Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)**

## A first impression

This cozy two-room apartment is located on the third floor (top floor) of a multi-family building constructed in 1901. Offering approximately 50 square meters of living space, it boasts a clear and functional layout. The hallway leads to the kitchen, the bathroom with natural light, and the living room. This spacious living room forms the heart of the apartment, providing ample room for a comfortable living and dining area. From the living room, you can access the adjacent bedroom, which serves as a private retreat. The apartment features easy-care laminate and tile flooring. Heating is provided by an individual gas-fired central heating system, which was replaced in 2017. The building itself has also undergone continuous modernization in recent years: in 2023, the front door, the cellar door, and the mailbox system were replaced, and in 2024, the entire plumbing system in the cellar was replaced. Furthermore, the roof and facade are scheduled for renovation in 2025, which will further enhance the property's appeal. The bathroom has a window, providing light and good ventilation. The top-floor location creates a pleasant and cozy living atmosphere. The apartment is currently rented and generates a monthly rental income of €390.00 (excluding utilities). It is therefore suitable both as an attractive investment property and for owner-occupiers who appreciate a comfortable attic apartment with a classic layout.

Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Details of amenities

- ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss
- Baujahr 1901, gepflegtes Mehrfamilienhaus
- Wohnzimmer als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Fenster
- Laminat- und Fliesenböden
- Gasetagenheizung (2017 erneuert)
- Modernisierung: Hauseingangs- und Kellertür sowie Briefkastenanlage (2023)
- Rohrleitungen im Keller erneuert (2024)
- Erneuerung von Dach und Fassade geplant (2025)
- Derzeit vermietet, Mieteinnahme 390,00 Euro/Monat kalt

Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## All about the location

Diese Immobilie befindet sich im begehrten Stadtteil Galgenhof, der durch seine ruhige und zugleich zentrale Lage überzeugt. Hier verbinden sich urbanes Leben und naturnahe Erholung auf ideale Weise.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants und vielseitige Dienstleister liegen in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders komfortabel.

Auch für Familien ist die Lage ideal: Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahnen und Buslinien bringen Sie schnell ins Stadtzentrum, während die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen und Autobahnen eine unkomplizierte Verbindung ins Umland ermöglichen. Zahlreiche Parks, Grünflächen, Spazier- und Radwege bieten Raum für Sport, Erholung und Aktivitäten im Freien und tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Galgenhof besticht durch seine gelungene Mischung aus Ruhe, Infrastruktur und Lebensqualität. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer angenehmen Wohnatmosphäre, familienfreundlichen Strukturen und einer lebendigen, doch entspannten Umgebung.



Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.5.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 121.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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