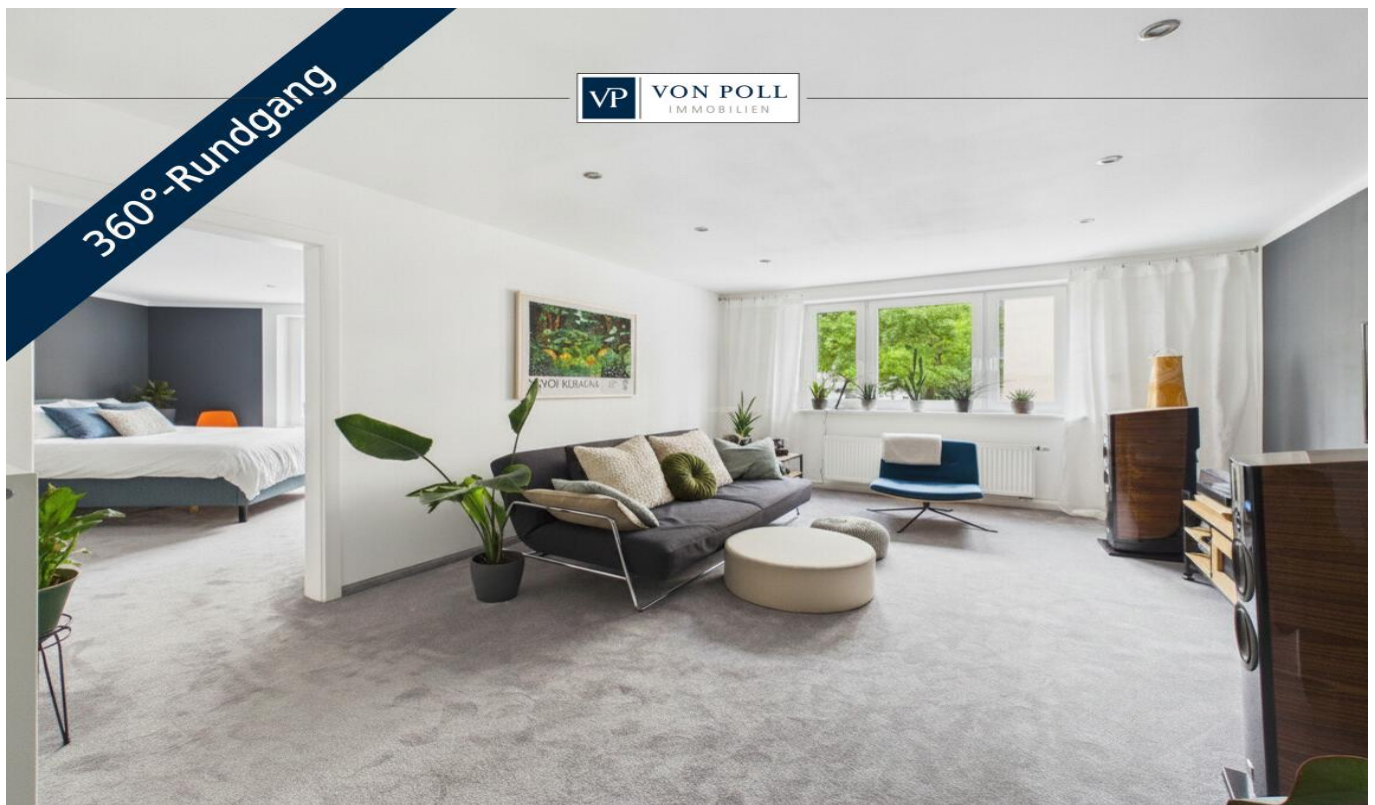


Nürnberg - Himpfelshof

# Mitten im Himpfelshof – begehrte Lage trifft Wohnkomfort

Property ID: 26021035



**PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26021035 - 90429 Nürnberg - Himpfelshof**

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

Property ID: 26021035 - 90429 Nürnberg - Himpfelshof

## At a glance

Property ID	26021035	Purchase Price	225.000 EUR
Living Space	ca. 66 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2015
Bedrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1950	Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26021035 - 90429 Nürnberg - Himpfelshof

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	107.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.02.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1950

Property ID: 26021035 - 90429 Nürnberg - Himpfelshof

## The property



Property ID: 26021035 - 90429 Nürnberg - Himpfelshof

## The property



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

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



Property ID: 26021035 - 90429 Nürnberg - Himpfelshof

## 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 - 748 999 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 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: 26021035 - 90429 Nürnberg - Himpfelshof

## The property



Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.



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



**Property ID: 26021035 - 90429 Nürnberg - Himpfelshof**

## **A first impression**

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1950, das in solider Massivbauweise errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 66 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und bereits erfolgte Modernisierungsmaßnahmen.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen mit viel Tageslicht versorgt wird und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Hier finden sowohl eine gemütliche Sofalandschaft als auch ein Essbereich problemlos Platz. Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche für ein großes Bett und weitere Möbel und überzeugt durch seine ruhige Lage innerhalb der Wohnung.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und wurde im Jahr 2015 modernisiert. Die vorhandene Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Das Badezimmer mit Badewanne wurde in den 1990er-Jahren erneuert und präsentiert sich mit einer zeitlosen, hellen Fliesengestaltung in gepflegtem Zustand. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien bietet.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Fenster wurden 1998 erneuert, die Elektrik sowie das Badezimmer stammen aus den 1990er-Jahren. Die Fußbodenbeläge wurden im Jahr 2015 modernisiert. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung. Durch die laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen befindet sich die Wohnung insgesamt in einem gepflegten und soliden Zustand.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Property ID: 26021035 - 90429 Nürnberg - Himpfelshof**

## **Details of amenities**

- Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1950)
- Ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Gut geschnittenes Schlafzimmer mit ruhiger Lage
- Separate Küche mit Einbauküche (Modernisierung 2015)
- Badezimmer mit Badewanne, modernisiert in den 1990er-Jahren
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Fenster erneuert im Jahr 1998
- Elektrik modernisiert in den 1990er-Jahren
- Fußbodenbeläge erneuert im Jahr 2015
- Beheizung über Gas-Etagenheizung
- Geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

**Property ID: 26021035 - 90429 Nürnberg - Himpfelshof**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Himpfelshof, direkt westlich der historischen Altstadt. Die Lage zeichnet sich durch eine gute Mischung aus zentralem Wohnen und der Nähe zu Grünflächen aus. In wenigen Gehminuten erreicht man die Pegnitzauen, die Hallerwiese sowie den Rosenaupark, die gute Möglichkeiten für Freizeit und Erholung im Freien bieten.

Die Infrastruktur vor Ort ist komplett ausgebaut, sodass alle Erledigungen des täglichen Bedarfs zu Fuß erledigt werden können. Im direkten Umkreis befinden sich mehrere Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken. Zudem bietet das Viertel eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der Verkehrsknotenpunkt Plärrer sowie die U-Bahn-Station Gostenhof sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort aus fahren die U-Bahn-Linien 1, 2 und 3, die eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof und zum Flughafen bieten. Zudem verkehren am Plärrer verschiedene Straßenbahnlinien und Busse. Autofahrer haben über den nahen Altstadtring und den Frankenschnellweg eine schnelle Anbindung an das regionale Autobahnnetz und die Nachbarstädte.

**Property ID: 26021035 - 90429 Nürnberg - Himpfelshof**

## Other information

**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.

**Property ID: 26021035 - 90429 Nürnberg - Himpfelshof**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Tizian Grimm**

---

**Tetzlgasse 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)**