

Nürnberg

VONPOLL | Geräumige Etagenwohnung mit Balkon – Ihr neues Eigenheim

Property ID: 25369065

360°-Rundgang



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 248.800 EUR • LIVING SPACE: ca. 83,15 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

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

Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

At a glance

Property ID	25369065	Purchase Price	248.800 EUR
Living Space	ca. 83,15 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	1980
Bedrooms	2	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1970	Equipment	Guest WC, Balcony

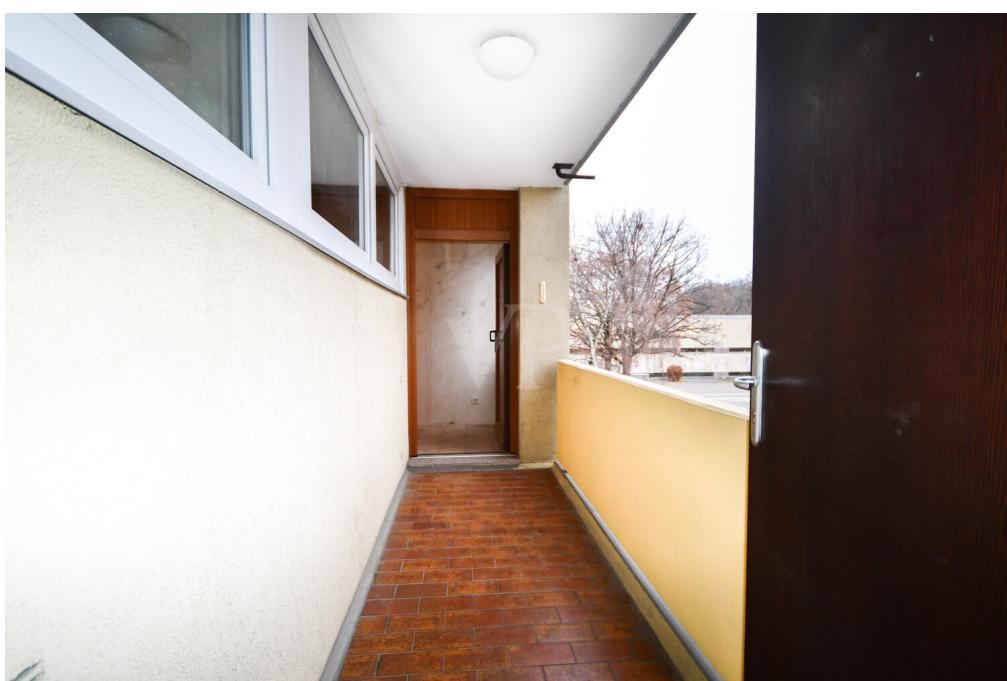
Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	102.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

The property



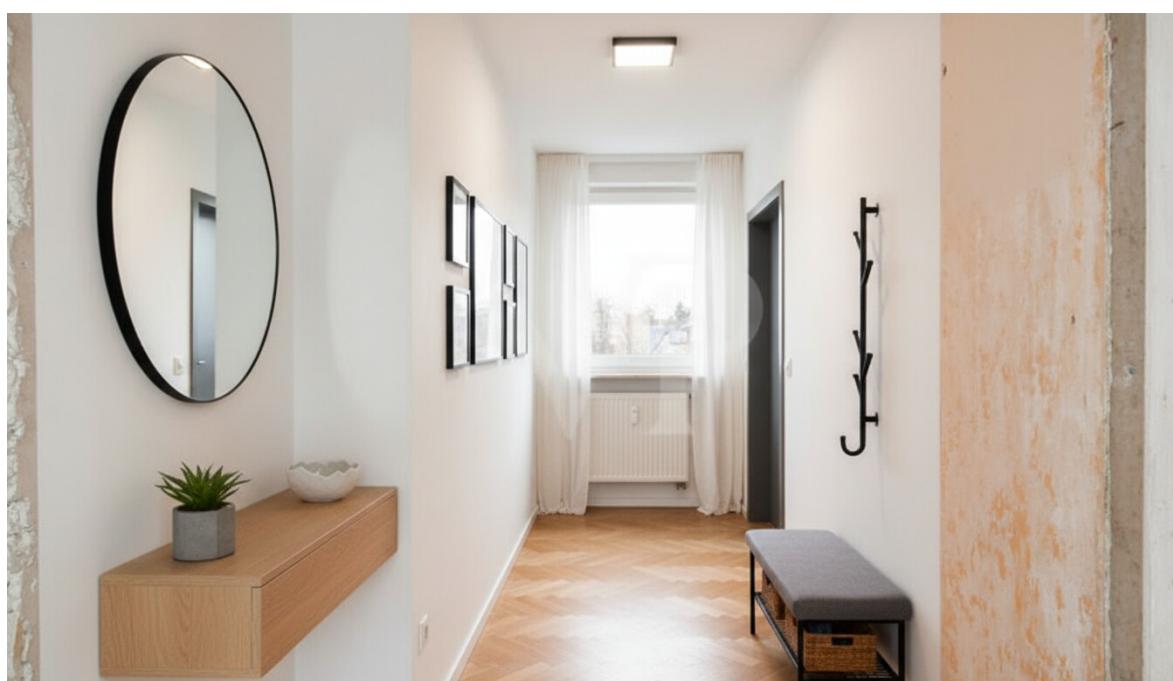
Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

The property



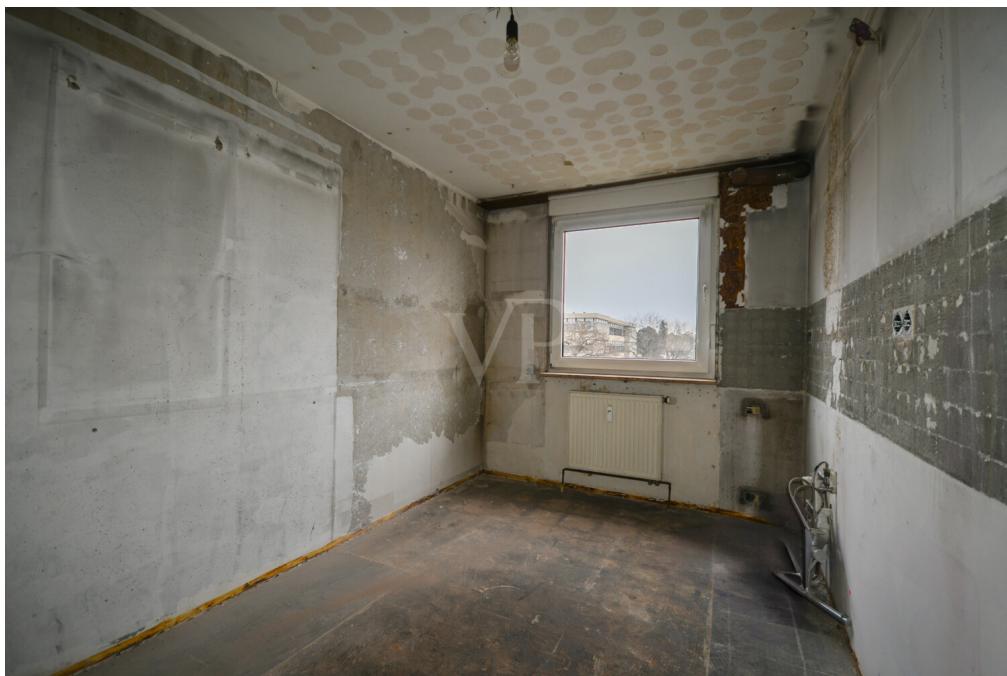
Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

The property



Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

The property



Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

The property



Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

The property



Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

The property



Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

The property



Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

The property



Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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

Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

The property

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

VP | VON POLL
IMMOBILIEN

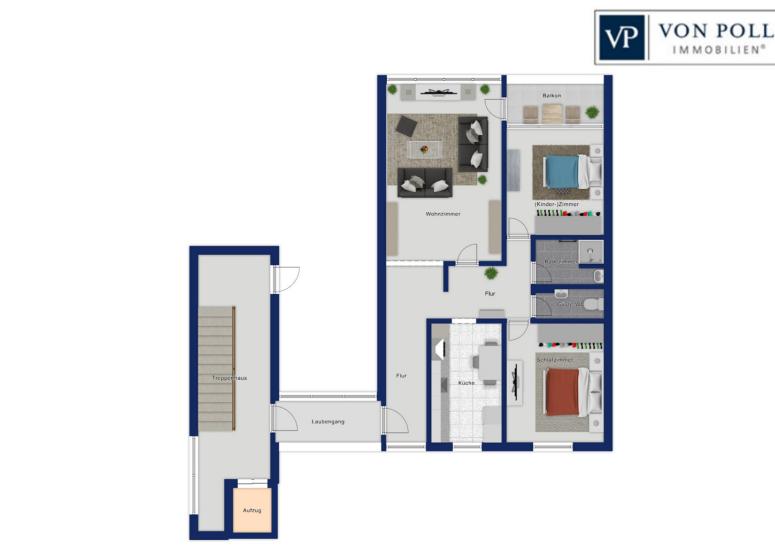
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

A first impression

hier geht es zur 360° Tour:

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

Diese großzügige Etagenwohnung mit ca. 83,15 m² 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 €.

Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

Details of amenities

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

Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

All about the location

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.

Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.8.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kWh/(m²*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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25369065 - 90449 Nürnberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com