

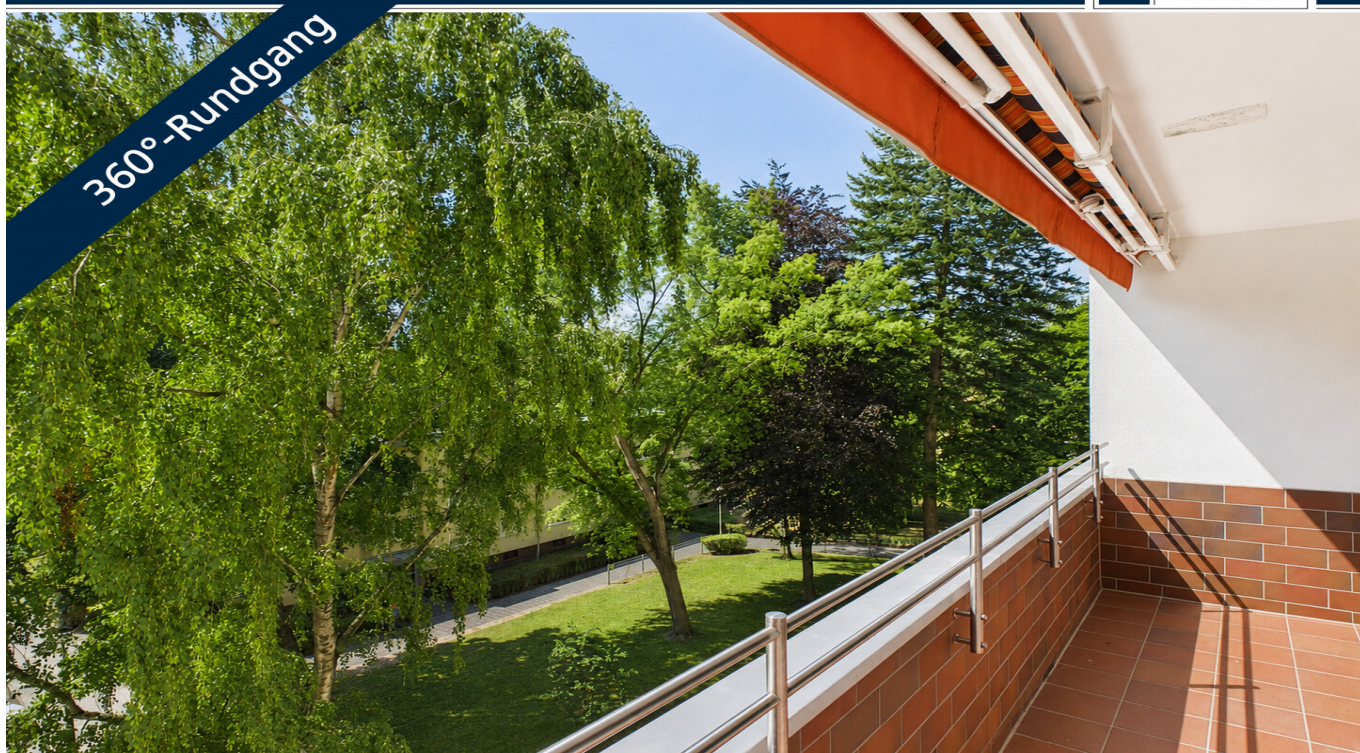
Nürnberg

# Zabo / Mögeldorf – Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs

Property ID: 26431028

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

360°-Rundgang



**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82,02 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg**

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

**Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg**

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 26431028                  |
| Living Space         | ca. 82,02 m <sup>2</sup>  |
| Floor                | 4                         |
| Rooms                | 3                         |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1969                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 349.000 EUR                                                               |
| Type                          | Apartment                                                                 |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2015                                                                      |
| Condition of property         | Modernised                                                                |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 6 m <sup>2</sup>                                                      |
| Equipment                     | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg

## Energy Data

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Type of heating                | Central heating  |
| Energy Source                  | District heating |
| Energy certificate valid until | 23.08.2027       |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 79.00 kWh/m²a                  |
| Energy efficiency class                              | C                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1969                           |

Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg

## The property



**Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg**

## The property



Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg

## The property



Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg

## The property



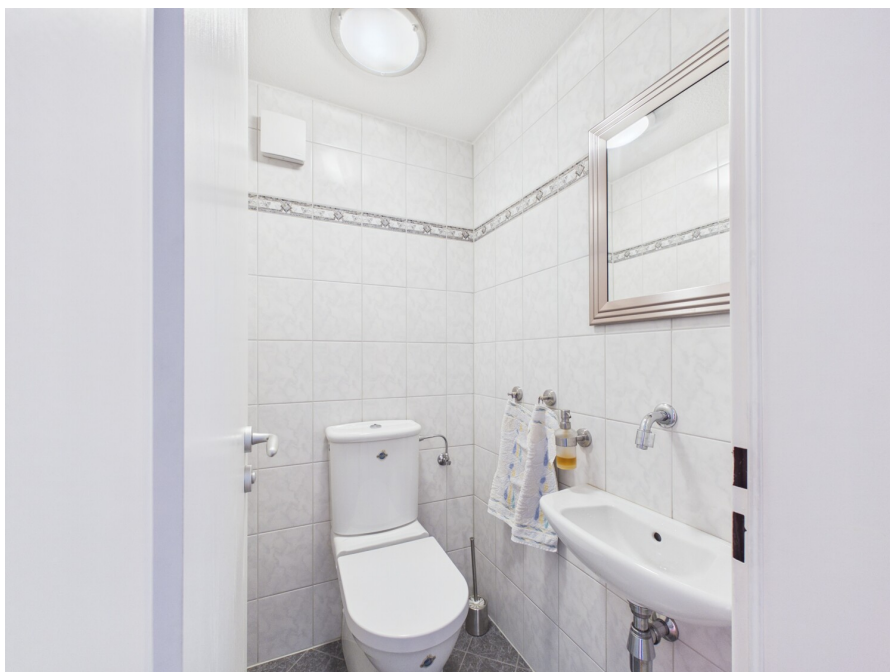
Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg

## The property



Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg

## The property



Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg

## The property



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

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

Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg

## The property

VON POLL  
IMMOBILIEN

### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 09122 - 88 59 168**

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach  
schwabach@von-poll.com | [www.von-poll.com/schwabach-roth](http://www.von-poll.com/schwabach-roth)

VON POLL  
FINANCE

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



**Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg**

## A first impression

Die leerstehende Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1969 und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Auf rund 82,02 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Zwischen 2005 und 2015 wurden bereits umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert und zum Verweilen einlädt. Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung, während die vorhandene Einbauküche den sofortigen Einzug erleichtert. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fernwärmeversorgung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Außenstellplatz. Dank des aktuellen Leerstands eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer, die kurzfristig einziehen möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine sofort verfügbare Wohnung in gefragter Wohnlage suchen.

**Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg**

## **Details of amenities**

**Leerstehende Eigentumswohnung im 4. OG (mit Personenaufzug)**

**Baujahr: 1969**

**Renovierungen 2005 - 2015**

**Wohnfläche: ca. 82,02 m<sup>2</sup>**

**Großer Balkon**

**Außenstellplatz im Wert von 10.000,00 Euro**

**Einbauküche**

**Rücklagen mehr als 10.000,00 Euro**

**Massivbauweise**

**Eigenes Kellerabteil ca. 6m<sup>2</sup>**

**Zum Personenaufzug auch ein Lastenaufzug von Keller in das Erdgeschoss**

**Monatliche Zahlungen: Hausgeld 183,97 Euro, Rücklagen 99,02 Euro**

**Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Osten – einer gewachsenen und äußerst gefragten Wohnlage, die urbanes Leben mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert verbindet. Das Umfeld zeichnet sich durch gepflegte Wohnbebauung, viel Grün sowie eine hervorragende Infrastruktur aus und zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten der Stadt.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Nürnberger Tiergarten und dem angrenzenden Reichswald. Das weitläufige Waldgebiet bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Jogging, Radtouren oder entspannte Stunden in der Natur. Gleichzeitig lädt der Tiergarten, einer der schönsten Landschaftszoo Deutschlands, zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten für Groß und Klein ein.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der idyllische Valznerweiher, eine der schönsten Naherholungslandschaften Nürnbergs. Umgeben von weitläufigen Grünflächen, altem Baumbestand und den Wäldern des Reichswaldes lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden am Wasser ein. Die besondere Atmosphäre dieses Naturparadieses macht den Standort zu einem idealen Rückzugsort vom Alltag – und das mitten in der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch zahlreiche Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsangebote tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (Bushaltestelle direkt vor der Haustür!) ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Der Hauptbahnhof und zahlreiche Arbeitsstandorte in der Metropolregion sind in kurzer Zeit erreichbar.

Auch mit dem Auto überzeugt die Lage durch die schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraßen sowie der Autobahnen A3, A6 und A9. Dadurch sind sowohl das Stadtzentrum als auch Erlangen, Fürth und weitere Wirtschaftsstandorte komfortabel erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, ausgezeichneter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wohnadresse – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

**Property ID: 26431028 - 90480 Nürnberg**

## 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 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: 26431028 - 90480 Nürnberg**

## Contact partner

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

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**

**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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