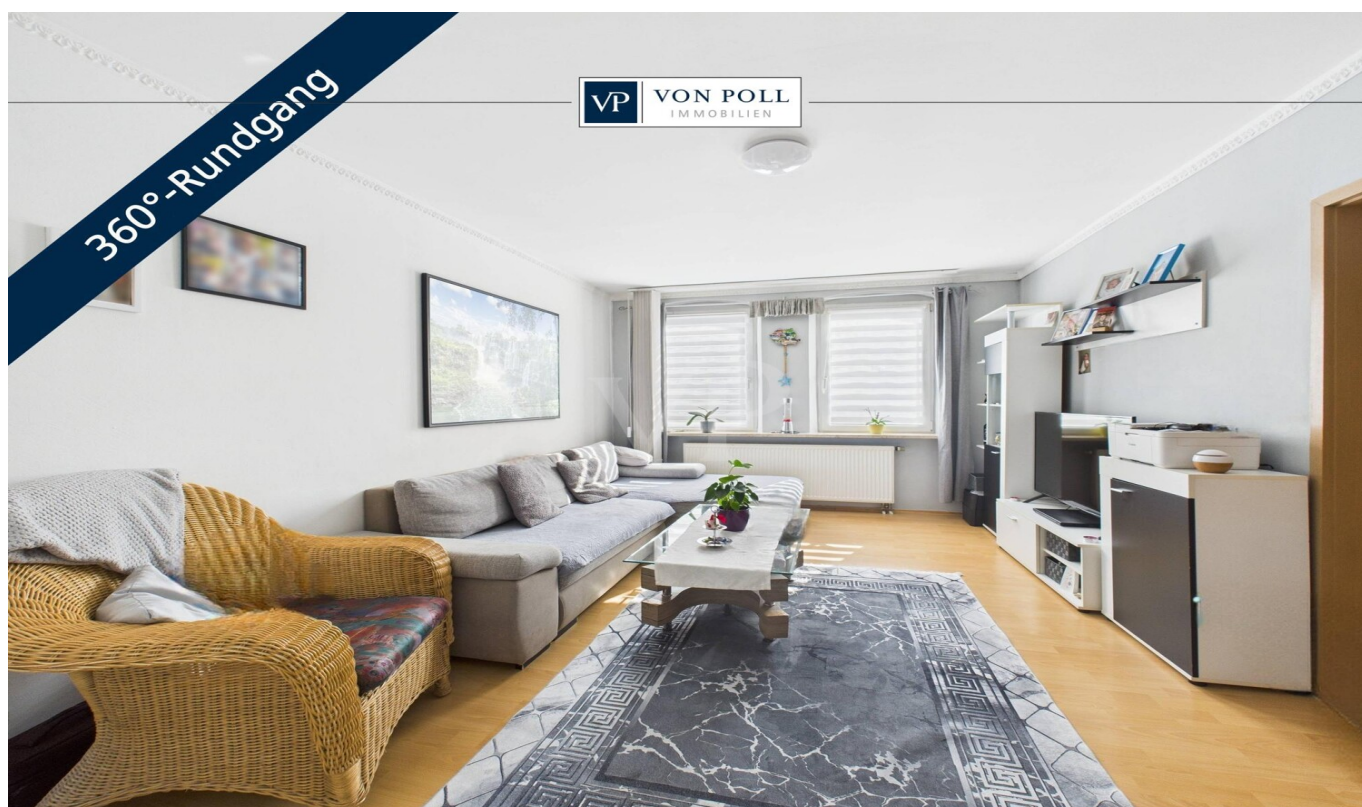


Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

# Capital invertido inteligentemente: ¡Galgenhof le llama!

Número de propiedad: 25021070



PRECIO DE COMPRA: 149.423 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 50 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## De un vistazo

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Número de propiedad  | 25021070  |
| Superficie habitable | ca. 50 m² |
| Piso                 | 4         |
| Habitaciones         | 2         |
| Dormitorios          | 1         |
| Baños                | 1         |
| Año de construcción  | 1901      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 149.423 EUR                                                               |
| Piso                   | Ático                                                                     |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Cocina empotrada                                                          |

Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Demanda de energía final                            | 121.50 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 13.05.2029                                | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Gas                                       | Año de construcción según el certificado energético | 1901                   |

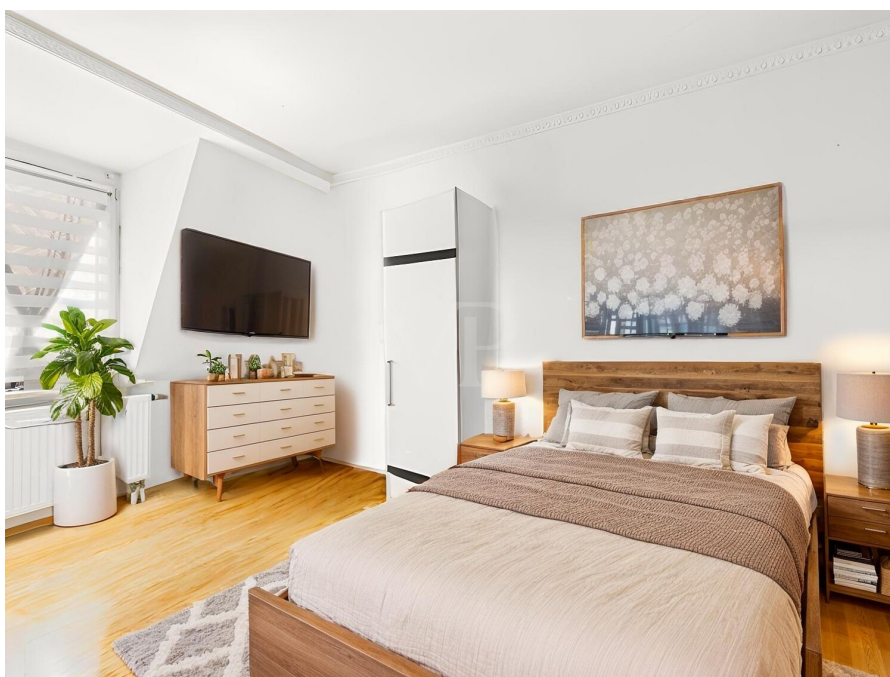
Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La propiedad



Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La propiedad



Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La propiedad



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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



Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La propiedad



### 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)



Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La propiedad



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



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



Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Una primera impresión

Este acogedor apartamento de dos habitaciones se encuentra en la tercera planta (última planta) de un edificio multifamiliar construido en 1901. Con aproximadamente 50 metros cuadrados de espacio habitable, presenta una distribución clara y funcional. El pasillo conduce a la cocina, el baño con luz natural y el salón. Este espacioso salón es el corazón del apartamento, ofreciendo un amplio espacio para una cómoda sala de estar y comedor. Desde el salón se accede al dormitorio contiguo, que sirve como un rincón privado. El apartamento cuenta con suelos laminados y de baldosas de fácil mantenimiento. La calefacción es central de gas, que se renovó en 2017. El edificio también ha sido objeto de continuas modernizaciones en los últimos años: en 2023 se reemplazaron la puerta principal, la puerta del sótano y el sistema de buzón, y en 2024, se reemplazó todo el sistema de fontanería del sótano. Además, está prevista la renovación del tejado y la fachada en 2025, lo que realzará aún más el atractivo de la propiedad. El baño tiene ventana, lo que proporciona luz y buena ventilación. Su ubicación en la última planta crea un ambiente agradable y acogedor. El apartamento está actualmente alquilado y genera una renta mensual de 390 € (sin incluir gastos). Por lo tanto, es ideal tanto como una atractiva inversión inmobiliaria como para propietarios que valoren un ático cómodo con una distribución clásica.

Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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