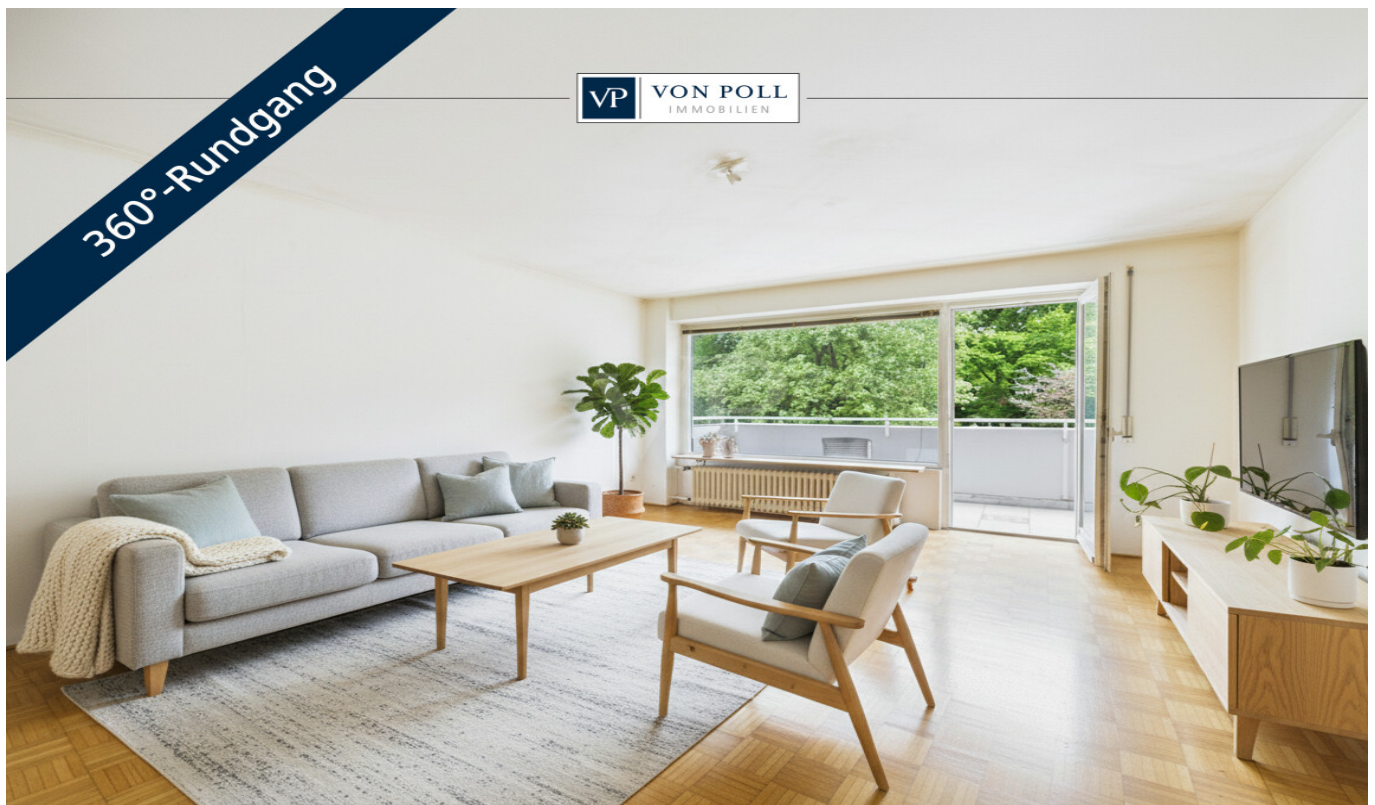


Nürnberg - Gartenstadt

Ruhig wohnen in der Gartenstadt mit Balkon & Garage

Número de propiedad: 26021025



PRECIO DE COMPRA: 175.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 55 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

- **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: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

De un vistazo

Número de propiedad	26021025
Superficie habitable	ca. 55 m ²
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1967
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	175.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	94.50 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	08.03.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1967

Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

La propiedad



Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

La propiedad



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

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 | 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



www.von-poll.com/nuernberg



Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

La propiedad



Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.



www.von-poll.com/finanzieren



Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

Una primera impresión

Diese 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche bietet eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss sowie helle, gut geschnittene Räume.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der Balkon bietet einen schönen Blick ins Grüne und erweitert den Wohnraum in den wärmeren Monaten um einen zusätzlichen Aufenthaltsbereich.

Das Schlafzimmer verfügt über praktische, maßgefertigte Einbauschränke, die viel Stauraum bieten und optimal in den Raum integriert sind. Die separate Küche verfügt über ein Fenster und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Küchengestaltung. Der Raum bietet somit die Möglichkeit, eine Küche ganz nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen einzurichten.

Das Badezimmer präsentiert sich in einem gepflegten und funktionalen Zustand. Ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper erfüllt es alle Anforderungen des täglichen Bedarfs. Die zeitlose Fliesengestaltung und die praktische Raumaufteilung bieten eine solide Grundlage und eröffnen zugleich Potenzial für eine zukünftige Modernisierung nach individuellem Geschmack.

In der Wohnung wurden bereits erste Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen. Dadurch bietet sich Käufern die Möglichkeit, die noch ausstehenden Arbeiten nach den eigenen Vorstellungen und Ansprüchen fertigzustellen. Die vorhandenen Parkettböden, die großzügigen Fensterflächen sowie die gute Raumaufteilung schaffen hierfür eine ausgezeichnete Basis. Die Immobilie verbindet somit den Vorteil bereits begonnener Arbeiten mit ausreichend Gestaltungsspielraum für eine moderne und persönliche Ausführung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Kellerraum sowie eine zur Wohnung gehörende Garage, die zusätzlichen Stauraum und komfortable Parkmöglichkeiten bieten.

Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

Detalles de los servicios

- **Baujahr 1967**
- **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche**
- **Heller Wohn- und Essbereich mit Balkon und schönem Blick ins Grüne**
- **Große Fensterflächen**
- **Schlafzimmer mit Einbauschränken**
- **Separate Küche mit Fenster**
- **Gepflegtes Badezimmer mit Dusche**
- **Parkettböden**
- **Bereits begonnene Modernisierungsmaßnahmen, individuelles Gestaltungspotenzial**
- **Eigenes Kellerabteil**
- **Eigene Garage**
- **Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger**

Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage im beliebten Nürnberger Stadtteil Gartenstadt. Das Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen und ruhigen Nachbarschaft. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus naturnahem Wohnen und gleichzeitig guter Anbindung an die Nürnberger Innenstadt.

Die Gartenstadt zählt zu den gefragten Wohnlagen im Nürnberger Süden und bietet eine hohe Lebensqualität. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Restaurants und Cafés. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Der nahegelegene Ludwig-Donau-Main-Kanal sowie verschiedene Grünflächen und Spazierwege laden zu sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für die Lage sehr gut. Die Straßenbahnhaltestelle Finkenbrunn - Nürnberg ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof. Zusätzlich befinden sich mehrere Busverbindungen im direkten Umfeld, unter anderem über die Haltestellen Saarbrückener Str. und Worzeldorfer Str. - Nürnberg. Die U-Bahnstation Bauernfeindstr. der Linie U1 sowie die Station Messe sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine komfortable Anbindung an den Hauptbahnhof, die Nürnberger Innenstadt sowie das Messezentrum.

Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist hervorragend. Über die nahegelegene Südwesttangente sowie die A73 sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch das überregionale Verkehrsnetz schnell erreichbar.

Die attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnahem Umfeld macht die Wohnung besonders interessant für Singles und Paare. Gleichzeitig bietet die Lage aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach gut geschnittenen 2-Zimmer-Wohnungen auch für Kapitalanleger eine nachhaltige und attraktive Investitionsmöglichkeit.

Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26021025 - 90469 Nürnberg - Gartenstadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com