

Nürnberg

VONPOLL | Geräumige Etagenwohnung mit Balkon – Ihr neues Eigenheim

Número de propiedad: 25369065

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 248.800 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 83,15 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

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

Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

De un vistazo

Número de propiedad	25369065
Superficie habitable	ca. 83,15 m ²
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1970

Precio de compra	248.800 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1980
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

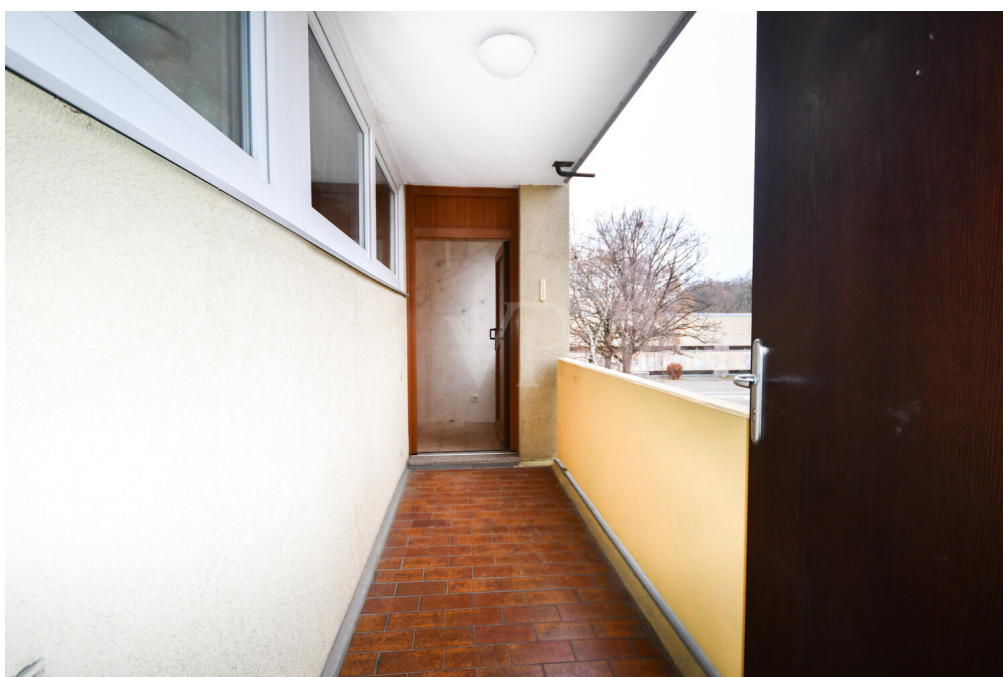
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	29.08.2028
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	102.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

La propiedad



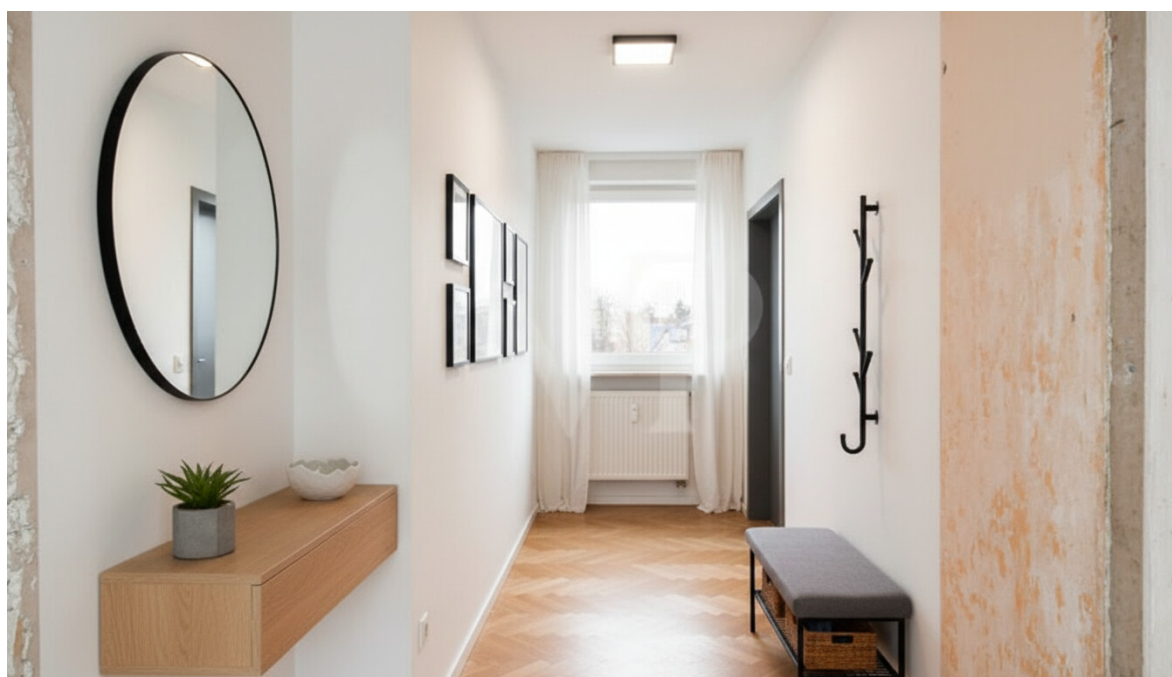
Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

La propiedad



Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber



Aylin Tutic
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

Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

La propiedad



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



VON POLL
IMMOBILIEN

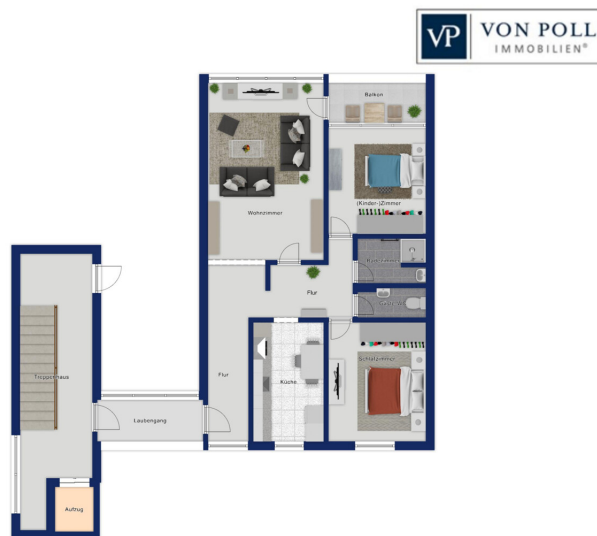
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

Una primera impresión

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 Kunststoffenster 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 Fernwärmanlage, 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 €.

Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25369065 - 90449 Nürnberg

Otros datos

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 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: 25369065 - 90449 Nürnberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com