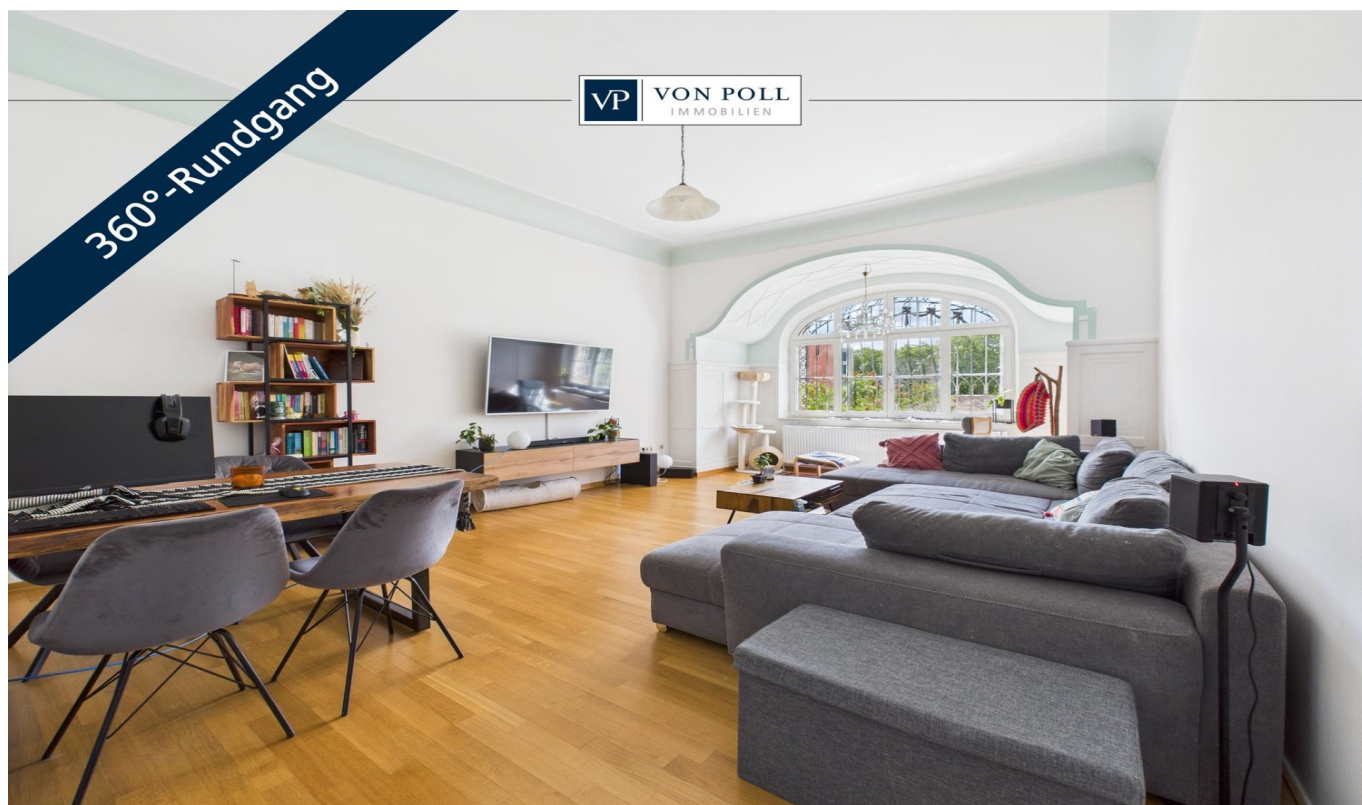


Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

Zentral gelegene Altbauwohnung zwischen Altstadt und Wöhrder Wiese

CODE DU BIEN: 25021045



PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021045
Surface habitable	ca. 130 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1907

Prix d'achat	550.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Chauffage à distance		

CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

La propriété



CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

La propriété



CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

La propriété



CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



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 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**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.home.von-poll.com



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

Une première impression

Diese stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung hat eine Wohnfläche von ca. 132 m². Sie liegt in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs, direkt an der Wöhrder Wiese und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt. Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug und beeindruckt durch ihre außergewöhnlich hohen Stuckdecken, ihre großzügigen Räume sowie ihren Parkettboden, der dem Zuhause eine warme Atmosphäre verleiht. Das Herzstück dieser Wohnung ist das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das viel Raum für ein gemütliches Wohnen bietet. Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel nutzen, beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Die separat gelegene Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen. Das Raumangebot wird durch ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC abgerundet. Ein weiterer Pluspunkt ist der ruhig gelegene Balkon mit Blick in den gepflegten Innenhof mit Garten, der von allen Bewohnern gemeinsam genutzt werden kann. Die Wohnung wird leer und unvermietet verkauft.

CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

Détails des commodités

- zentrale und ruhige Lage
- weniger als 200m zur Wöhrder Wiese
- großes Wohn/Esszimmer
- hohe Stuckdecken
- Einbauküche
- Balkon
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Gemeinschaftsgarten
- Gäste WC
- und, und, und ...

CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt in einem gepflegten und ruhigen Wohnviertel im Nürnberger Stadtteil Wöhrd, östlich der Innenstadt. Die Lage besticht durch ihre Zentrumsnähe. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich historische Gebäude, die dem Viertel einen besonderen Charme verleihen. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Wöhrder See und den umliegenden Grünanlagen, die zahlreiche Erholungs-, Spazier- und Sportmöglichkeiten bieten. Die ruhige Lage in Kombination mit der guten Infrastruktur macht diese Wohnung ideal für alle, die zentrumsnah, aber dennoch im Grünen wohnen möchten. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Schulen und Kindergärten in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Straßenbahnhaltestellen sowie eine U-Bahn-Station sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in alle Stadtteile und ins Umland.

CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Nuremberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com