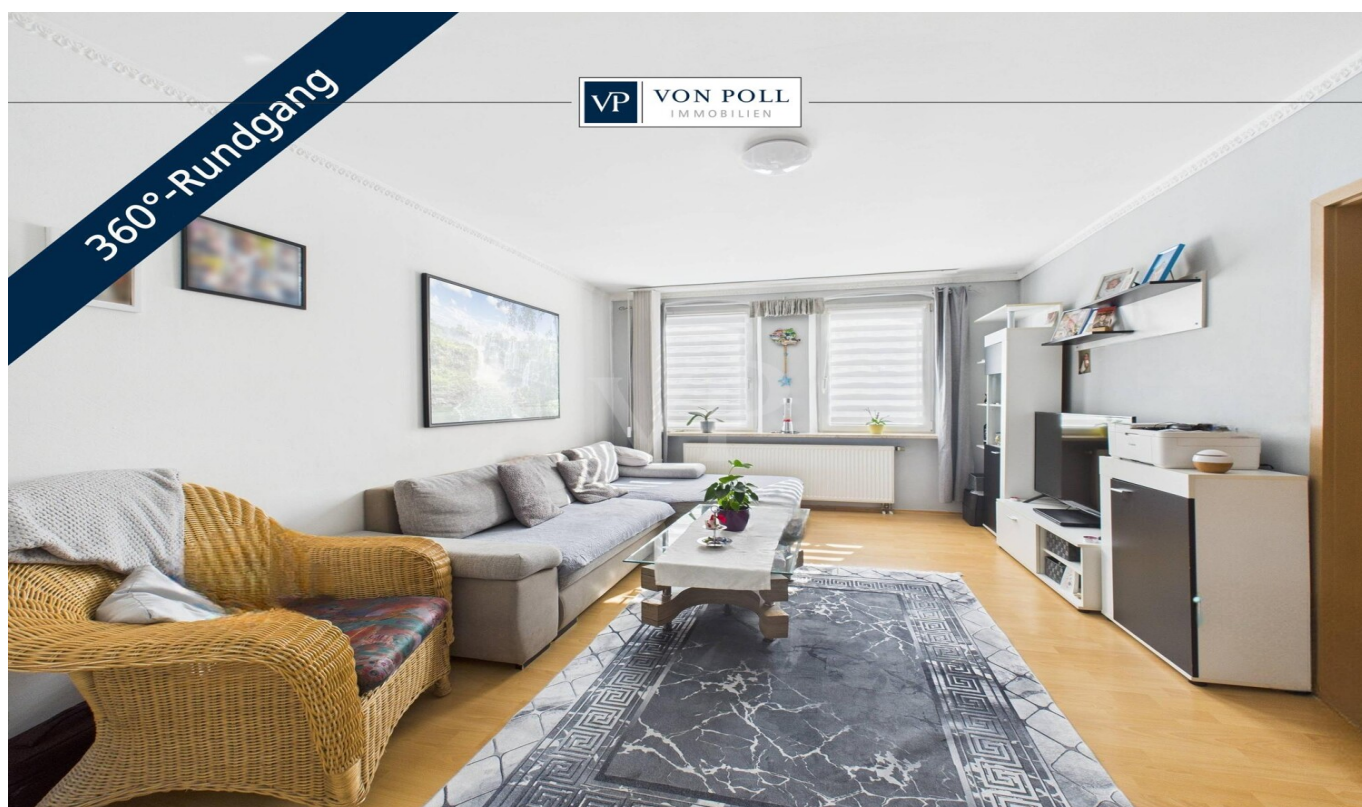


Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

# Capital investi intelligemment – Galgenhof vous appelle !

CODE DU BIEN: 25021070



PRIX D'ACHAT: 120.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

- 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: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021070
Surface habitable	ca. 50 m²
Etage	4
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1901

Prix d'achat	120.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	13.05.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	121.50 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1901

CODE DU BIEN: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

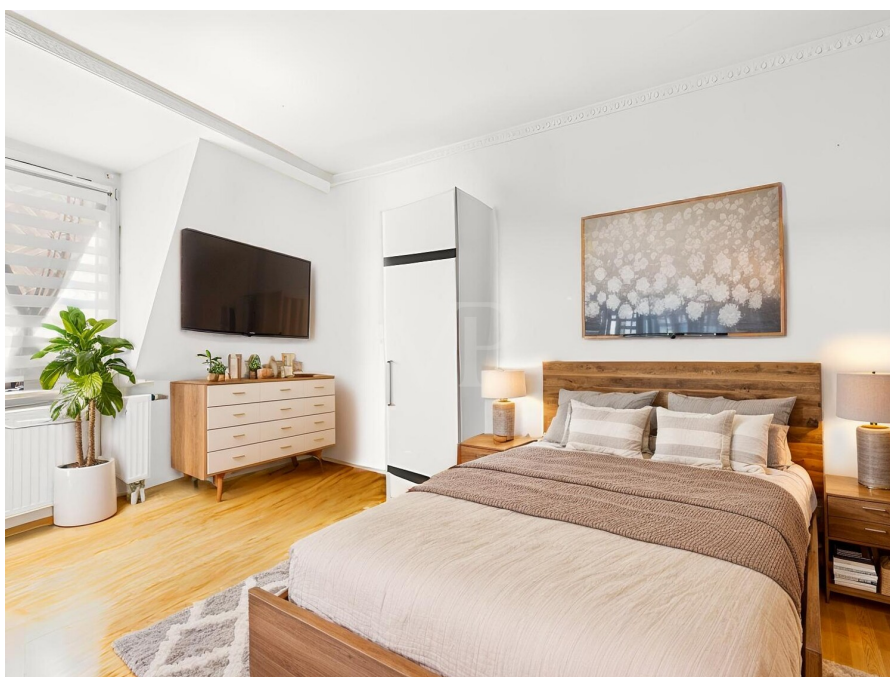
## La propriété





CODE DU BIEN: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La propriété



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

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



CODE DU BIEN: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La propriété



### 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)





CODE DU BIEN: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La propriété



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



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



**CODE DU BIEN: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)**

## Une première impression

Ce charmant appartement de deux pièces est situé au troisième et dernier étage d'un immeuble collectif construit en 1901. D'une superficie d'environ 50 mètres carrés, il bénéficie d'une distribution claire et fonctionnelle. Le couloir dessert la cuisine, la salle de bains baignée de lumière naturelle et le séjour. Spacieux et central, ce séjour offre un espace confortable pour se détendre et prendre ses repas. Depuis le séjour, on accède à la chambre attenante, véritable havre de paix. L'appartement est doté de sols en stratifié et carrelage faciles d'entretien. Le chauffage est assuré par un système de chauffage central individuel au gaz, remplacé en 2017. L'immeuble a également fait l'objet de rénovations continues ces dernières années : en 2023, la porte d'entrée, la porte de la cave et la boîte aux lettres ont été remplacées, et en 2024, l'ensemble de la plomberie de la cave a été refait. De plus, la rénovation de la toiture et de la façade est prévue pour 2025, ce qui valorisera encore davantage le bien. La salle de bains est équipée d'une fenêtre, offrant luminosité et ventilation optimales. Situé au dernier étage, cet appartement offre une atmosphère agréable et chaleureuse. Actuellement loué, il génère un loyer mensuel de 390 € (hors charges). Il représente donc un excellent investissement locatif, tout comme une résidence principale idéale pour ceux qui apprécient le confort d'un appartement mansardé à l'agencement classique.

**CODE DU BIEN: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.5.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 121.50 kwh/(m²\*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.

**CODE DU BIEN: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)**

## Contact

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

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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