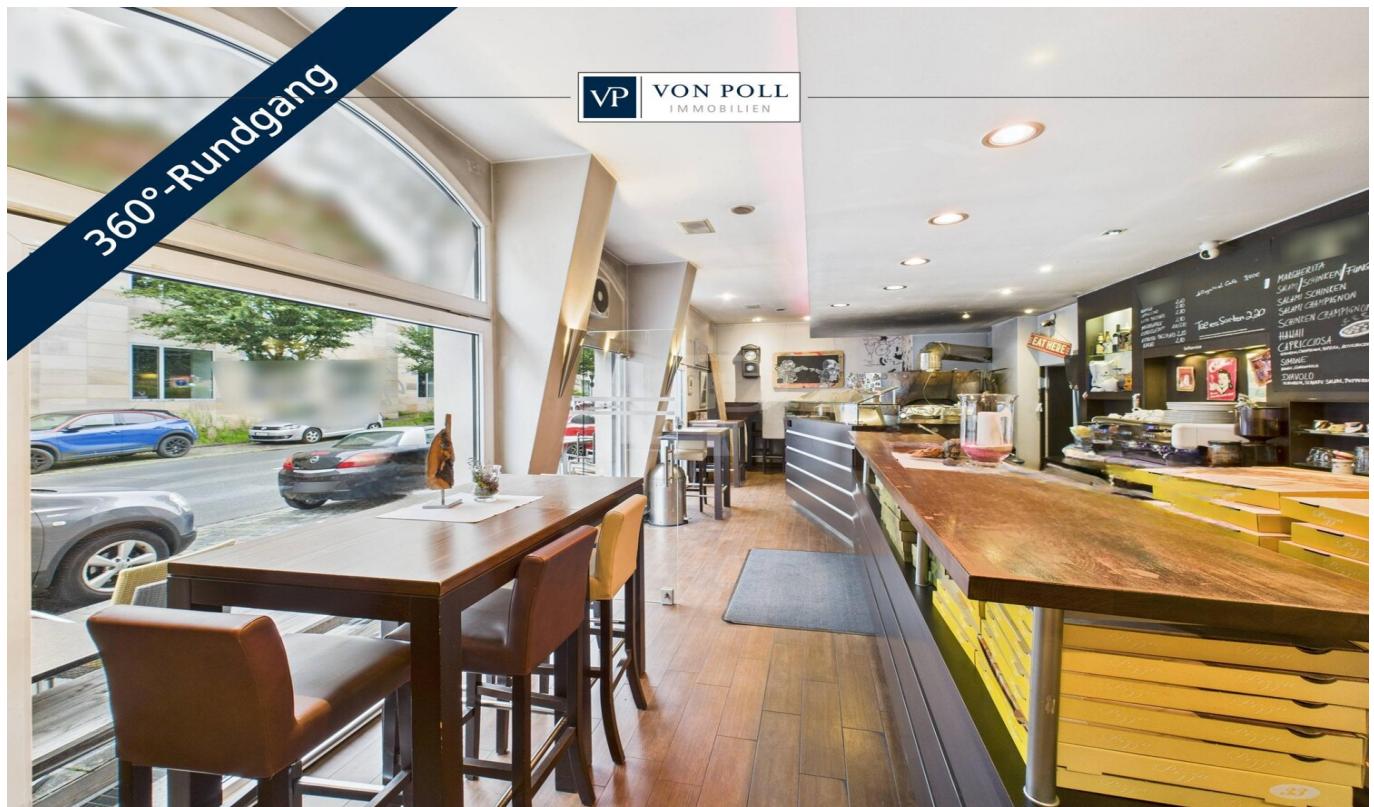


Nürnberg – Wöhrd

## ?????, ??????? & Amore – ??????? ??? Wöhrd

?????? ??????: 25021069



???? ??????: 299.000 EUR

???????? ?????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ???????????

● ????? ????????????

● ??????????????????

????????? ??????????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25021069
????? ????????????	1981
????? ????????????	1 x ??????? ?????????, 25000 EUR (???????)

????? ????????	299.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????	ca. 104 m <sup>2</sup>
?????????	???????

????????? ??????????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## ????????????? ??????????

????? ????????????	??????	VERBRAUCH
?????????????	25.11.2029	108.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????		
?????? ???		
???????????		D
???????????		
???????????		
????? ????????????	1981	
????????? ?? ??		
???????????		
???????????????		

???????? ?????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrgd

?? ???????



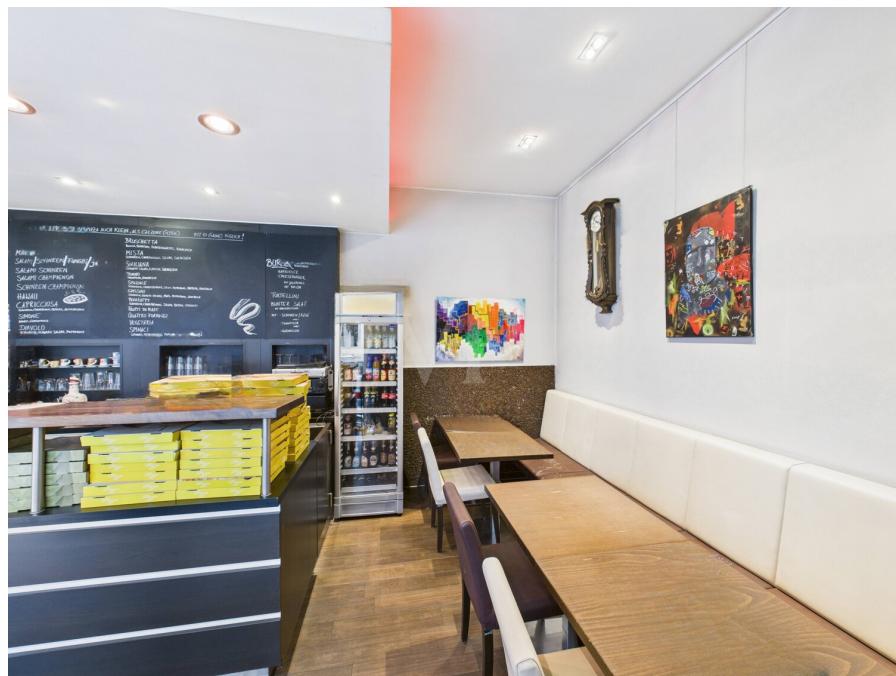
????????? ??????????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

?? ????????



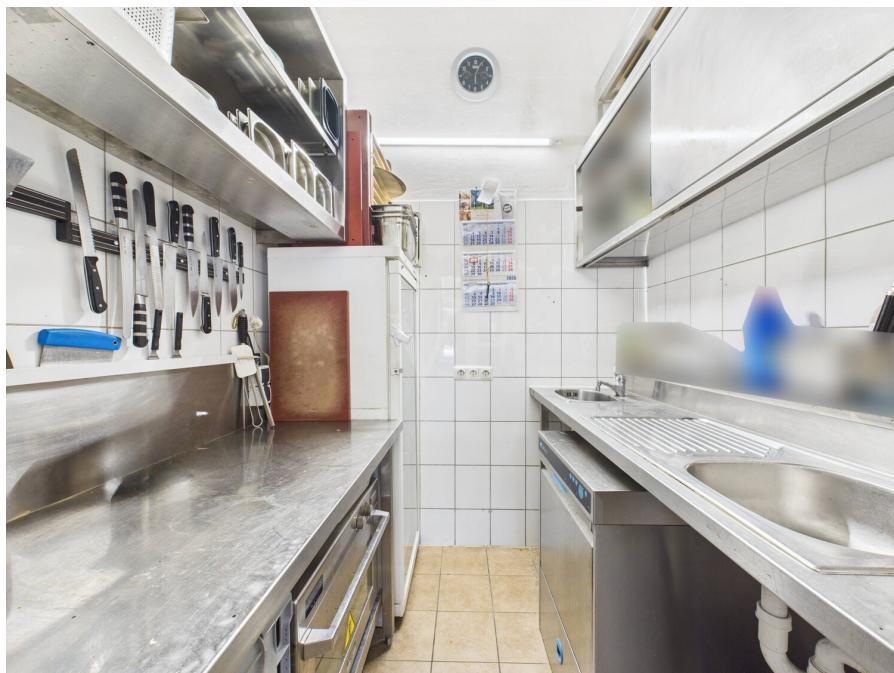
???????? ?????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

?? ???????



???????? ?????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

?? ???????



???????? ?????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

?? ???????



???????? ?????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

?? ???????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

[www.von-poll.com/nuernberg](http://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 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

???????? ?????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

?? ???????

**VP** | 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.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



**VP** | VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**



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



????????? ??????????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## ??? ?????? ??????????

????? ? ?????????????? ?????, ?????????????????? ?? 1981, ?????????? ?? ??????????  
????????? ??? ?????????? ??????? 52 ?.?. ??? ?????? ??? ??? 52 ?.?. ???  
??????, ?????????? ??????? ??????? ??? ??? ?????????????? ??? ??????????????.  
????????????? ??? ??? ??????? ?? ?????????? ??? ??????? ??? ?????? ??????????????.  
??? ?? ?????????? ??????? ?? ???????????, ?????????????? ??? ??? ?????? ?????????? ???  
????? ??? ?????????? ????????. ??? ??????, ?? ?????? ??? ?????? ???  
????? ?????????? ?? ?????? ??????? ??? ??? ??????. ?? ?????? ?????????? ???  
????? ?????????? ?? ?????? ???????, ??? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ??? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ??????. ? ?????????? ??? ??????????  
????? ??? ?????????? ??????? ????????. ??? ?????????????? ??????????  
????????? ?????????? ??????? ?????????? ??????. ??? ?????? ??? ?????????? ??????????  
??? ??? ?????? ???????, ??????? ??? ??????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??????. ???  
????????? ?????????????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ???  
????????? ?????????? ??????? ??? ??????. ??? ?????? ?????????? ?????????? ???  
??? ?????????? ??????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ???  
????????? ??????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ???  
????????, ??? ??? ??? ????????. ? ??? ?????? ?????????? — ?????????? ??? ??????  
????? ?????????? ??? ???????, ??????? ??? ??????, ?????? ???????, ?????? ???  
????????? ?????????? ??? ?????? — ?????????? ??? ?????????? ??? ??????????  
??? ??? ??? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??????????. ??? ???  
????????? ??? ???????, ??? ?????????? ?????? ?????? ??? ??? ?????????? ??????????,  
????? ?????????, ???????????, ??????? ? ????. ? ?????? ?????????? ??? ??????????  
????????? ??????????. ?????????????? ??? ?????? ??? ??? ?????? —????? ??? ???  
??? ??? — ?????????????? ??? ?????????????? ??? ??? ?????? ??? ?????????? ???.

???????? ?????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

????????????? ??? ??????

- Heller und großzügiger Gastraum mit breiter Fensterfront und direktem Zugang von der Straße
- Praktische Serviceküche im Erdgeschoss, ideal für den schnellen Gästeservice
- Holzofen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- Umfangreich eingerichtete Produktionsküche im Untergeschoss mit modernen Geräten und großzügigen Arbeitsbereichen
- Mehrere Abstell- und Lagerräume im Keller für Vorräte, Getränke und Kühlmöglichkeiten
- Sanitäre Einrichtungen getrennt nach Damen, Herren und Personal
- Komplette Möblierung sowie vollumfängliches Inventar vorhanden (Übernahme verpflichtend)
- Klare Trennung zwischen Gästebereich und Arbeitsbereichen für reibungslose Abläufe
- Hohe Sichtbarkeit durch große Schaufenster – optimal für Laufkundschaft
- Sofort nutzbar für verschiedene Gastronomiekonzepte wie Pizzeria, Restaurant, Café oder Bistro
- eine detaillierte Inventarliste erhalten Sie separat
- Ablöse für komplettes Inventar 45.000 Euro

???????? ?????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## ??? ??? ??? ?????????

Das Objekt befindet sich im Nürnberger Stadtteil Wöhrd, östlich der Altstadt und in unmittelbarer Nähe zur Pegnitz. Wöhrd zählt zu den innerstädtischen Wohn- und Geschäftsbereichen Nürnbergs und bietet eine gute Mischung aus Wohnbebauung, Bildungseinrichtungen und Gastronomie.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegenen U-Bahn- und Straßenbahnhaltestellen sowie verschiedene Buslinien besteht eine schnelle Verbindung in die Altstadt und zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar.

Ein besonderer Standortvorteil ist die Nähe zu den großen Nürnberger Hochschulen. Die Technische Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm liegt direkt gegenüber. Zudem befinden sich Einrichtungen der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg (FAU) im benachbarten Stadtgebiet, was für eine hohe Frequenz an Studierenden und Hochschulangehörigen sorgt.

Das direkte Umfeld ist durch eine Mischung aus Wohnnutzung, Dienstleistung, Gastronomie und Nahversorgung geprägt. Die Lage bietet dadurch ein stabiles Einzugsgebiet sowie zusätzliche Kundschaft aus der Hochschule und dem angrenzenden Stadtzentrum.

???????? ?????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## ????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 108.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ??????????: 25021069 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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