

Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

# Gepflegt - Einbauküche - Großer Balkon - Tiefgaragenstellplatz

????????? ??????????: 24021033



???? ??????: 280.000 EUR • ??????????: ca. 58 m<sup>2</sup> • ??????: 2

??????? ?????????: 24021033 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24021033 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

?? ??? ??????

|                             |                                              |                                |                                                                                       |
|-----------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????          | 24021033                                     | ???? ?????                     | 280.000 EUR                                                                           |
| ????????                    | ca. 58 m²                                    | ????????                       | ??????                                                                                |
| ???????????? ??             | ???????? ?? ??<br>????????                   | ????????                       | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ??????                      | 2                                            |                                |                                                                                       |
| ????????                    | 2                                            |                                |                                                                                       |
| ???????????? ??<br>???????? | 1                                            | ????????<br>????????????       | ??????                                                                                |
| ????????                    | 1                                            | ????????????????????<br>?????? | ca. 0 m²                                                                              |
| ???? ?????????              | 2010                                         | ??????                         | ????????????????<br>????????, ?????????                                               |
| ????? ?????????             | 1 x ??????<br>????????, 20000<br>EUR (?????) |                                |                                                                                       |

???????? ??????????: 24021033 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

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

|                                                    |                       |                                           |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????           | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | GAS                   | ??????? ???????<br>??????????             | 72.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 09.04.2034            | ??????????<br>?????????????<br>?????????? | B             |
| ????? ???????????                                  | ??????                |                                           |               |

???????? ??: 24021033 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

?? ???????



??????? ?????????: 24021033 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

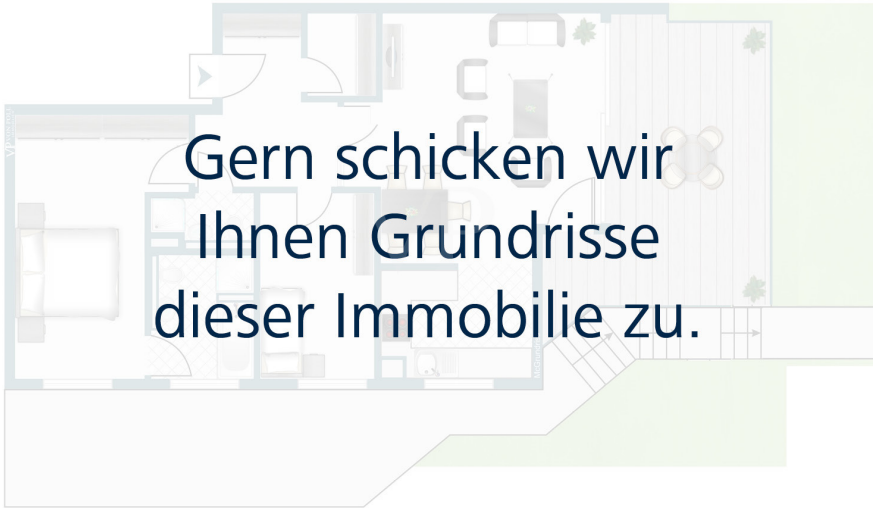
?? ????????



???????? ??????????: 24021033 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

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

??????? ?????????: 24021033 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

?? ????????

VP

**VON POLL**

FINANCE

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

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



Finanzierung  
berechnen





Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



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  
[krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

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

??????? ?????????: 24021033 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

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

Einziehen und direkt losleben! Diese gepflegte 2-Zimmer Wohnung im Nürnberger Wetzendorf befindet sich im 2.OG eines 2010 erbauten Mehrfamilienhauses, welche Sie bequem mit dem Aufzug erreichen. Die Wohnung ist im Wohn- und Schlafzimmer mit Parkett und im Badezimmer sowie der Küche mit Fliesen ausgestattet. Der nach Süden ausgerichtete 10 m² große Balkon lädt zu entspannten Stunden am Abend ein. VON POLL Immobilien freut sich darauf, mit Ihnen eine Besichtigung zu vereinbaren.

??????? ???????: 24021033 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

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

Zu den Vorzügen dieser Wohnung zählen insbesondere:

- Parkett im Wohn- und Schlafzimmer
- Fliesenboden in Küche und Badezimmer
- großer Südbalkon
- Badezimmer mit Wanne, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss
- großes Kellerabteil
- Einbauküche
- Top Lage
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €)

??????? ?????????: 24021033 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

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

Der ruhige Stadtteil Wetzendorf liegt im Nürnberger Nordwesten und ist bestens an die Nürnberger Innenstadt, Fürth und Erlangen angebunden.

??????? ?????????: 24021033 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 72.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

???????? ??????????: 24021033 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

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

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

Tizian Grimm

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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