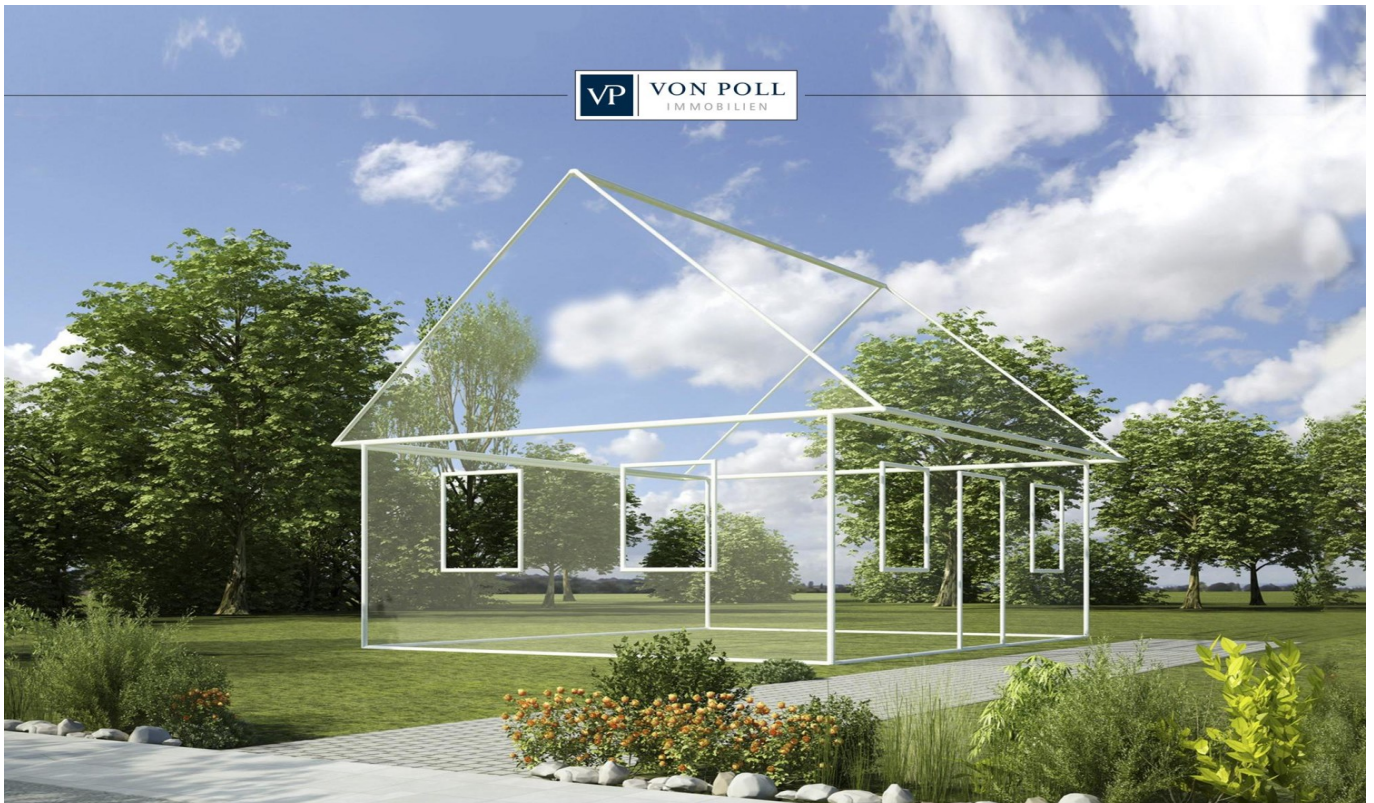


Nürnberg – Eibach (Stadtteil)

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

??????? : 25021002



???? : 1.000.000 EUR • : 1.440 m²

??????? ?????????: 25021002 - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)

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

???????? ??????????: 25021002 - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)

?? ??? ??????

???????? ??????????	25021002	????? ???????	1.000.000 EUR
		?????	?????????
		????????????????	
		????????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises



VON POLL
REAL ESTATE

??????? ?????????: 25021002 - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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 | Tetzelsasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL
FINANCE

Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ?????????: 25021002 - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)

?? ????????

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.home.von-poll.com

???????? ??????????: 25021002 - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)

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

???? ?? ?????????? ??????????, ?????????? ????????? 1.440 ?.?., ?????????? ?? ??? ??????
????????????? ????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????
?????????. ?? ????????? ?????????? ??? ?? ?????????????????? ??????????? ?? ??????????
??? ?????????????? ????????? ??? ?????????????? ??? ??????????????????. ?????????????????, ??
????????????? ????????? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????????
?? ????????? ??????????????. ?????? ????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????
?????????????. ??????????????, ?????? ????????? ????????? ? ?????????? ?????? ??????????????????,
???????? ?????????????????????? ?????????? ?????????? ??????????????, ??? ??????????????, ?? ???
????????? ??????????. ????????? ?? ?? ?????? 34? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????????
????????? (BauGB) (????????? ?????????????), ?????????????????? ??? ?????????? ??????????
?????????????. ??? ??? ??????????, ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????? ????????? ??
36 ??????. ?? ?????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????????????? ?????????????? ??????????
????????? ?????????? ?? ?? ?????? ?? ?????????, ??????????????, ??????????????, ?????????? ???
?????????????. ??????????, ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ?? ?????? ??????????
????????????? ??? ?????????????? ??????????. ?????? ?? ?????????? ?????????????? ??????????,
????????????????? ?????????????? ??? ??? ?????????????? ??????????????. ?????? ?? ??????????
????????????? ??????, ?????? ?????? ??? ?????????????? ?????????????, ?????? ?? ?????????????????? –
?? ?????????????????? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ??????
?????????????. ??? ?????????????????? ?????????????????? ? ??? ?? ?????????? ??? ??????????
????????????, ?????????????????? ?????????????? ?????? ????. ?????????????????? ?? ???
????????????????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????? ??????????????????

??????? ???????: 25021002 - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)

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

Die Lage befindet sich im südwestlichen Bereich von Nürnberg, in einem gut erschlossenen Stadtteil, der sowohl ruhige Wohngegenden als auch eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur bietet. In der Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsangebote, die bequem erreicht werden können. Auch Schulen und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A6 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht. Die Innenstadt von Nürnberg ist ebenfalls schnell erreichbar, wodurch die Lage eine ideale Mischung aus urbaner Nähe und ruhigem Wohnumfeld bietet.

Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist die Umgebung gut ausgestattet. Es gibt mehrere Haltestellen für Busse und Straßenbahnen in fußläufiger Entfernung, die eine direkte Verbindung zu verschiedenen wichtigen Punkten in Nürnberg gewährleisten. Die Nähe zu S-Bahn-Stationen sorgt zudem für eine schnelle Anbindung an den Nürnberger Hauptbahnhof und die umliegenden Städte.

Insgesamt bietet die Lage eine ausgezeichnete Kombination aus guter Verkehrsanbindung, praktischer Erreichbarkeit von Einrichtungen des täglichen Bedarfs und einem angenehmen Wohnumfeld.

??????? ?????????: 25021002 - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)

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

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.

???????? ??????????: 25021002 - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)

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

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

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

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

www.von-poll.com