Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

Zentral gelegene Altbauwohnung zwischen Altstadt und Wöhrder Wiese

??????? ????????: 25021045

???? ??????: 550.000 EUR • ?????????: ca. 130 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

?? ??? ?????

??????? ????????	25021045
?????????	ca. 130 m²
??????	1
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1907

???? ??????	550.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2015
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

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

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????	????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????? ?????? ?????????		

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

?? ???????

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

?? ???????

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

?? ???????

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

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

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

?? ???????

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

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

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.

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

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

- 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 ...

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

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

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.

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

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

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.

??????? ????????: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

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

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

Tizian Grimm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com