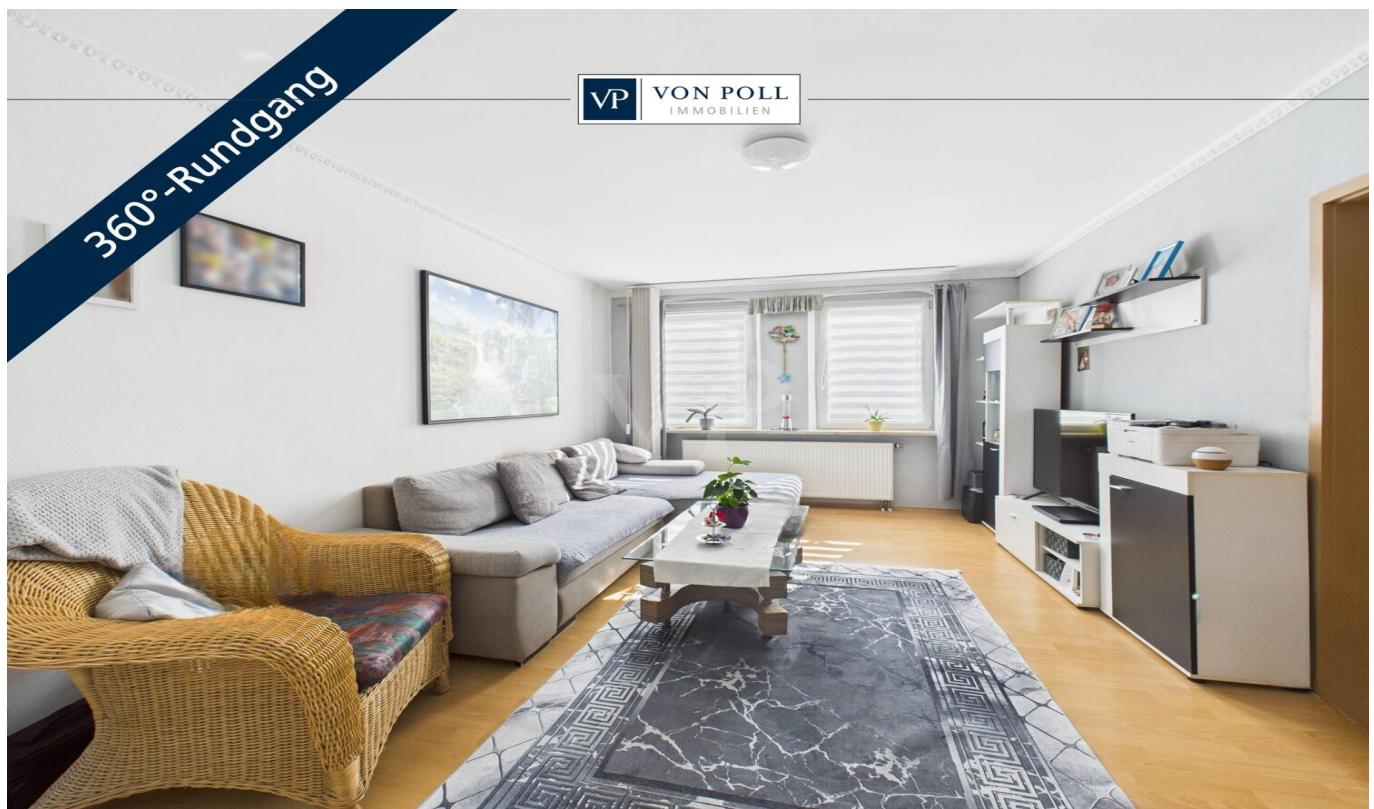


Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Kapital smart investiert – Galgenhof ruft!

????????? ??????????: 25021070



????? ??????: 149.423 EUR • ??????????: ca. 50 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ?????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

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

????????? ??????????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

?? ??? ????

????????? ??????????	25021070
???????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
???????	4
?????????	2
?????????? ????	1
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1901

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

????????? ??????????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

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

???????????	????????? ????????
???????????	???????????
????? ????????????	??????
???????????????	13.05.2029
???????????????????	
????????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	121.50 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
????? ????????????????	1901
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

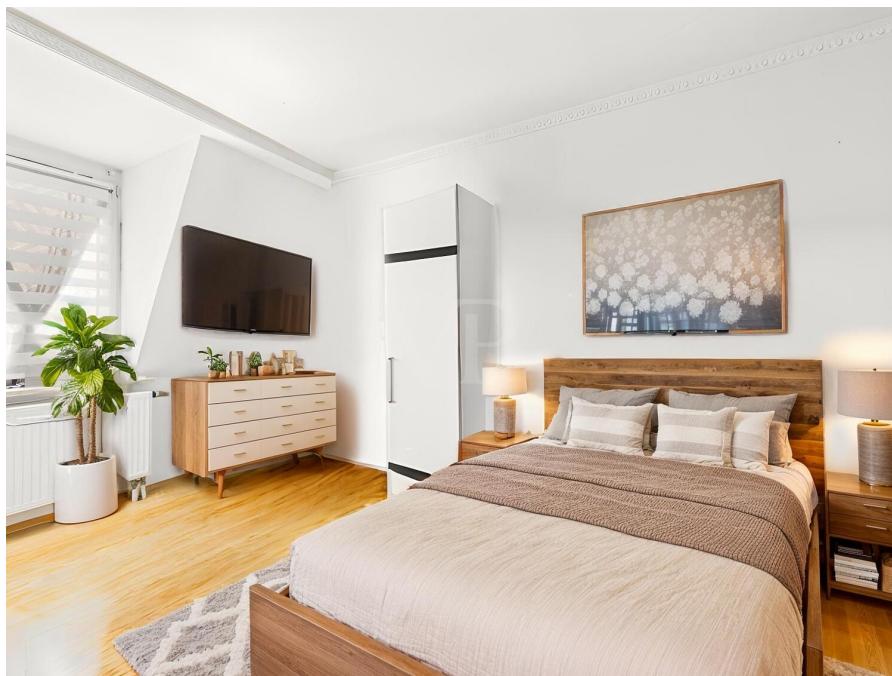
????????? ??????????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

?? ???????



???????? ?????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

?? ???????



????????? ??????????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

?? ????????



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

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



????????? ??????????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

?? ????????



## Ihre Immobilienexperten

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 | [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)



????????? ??????????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

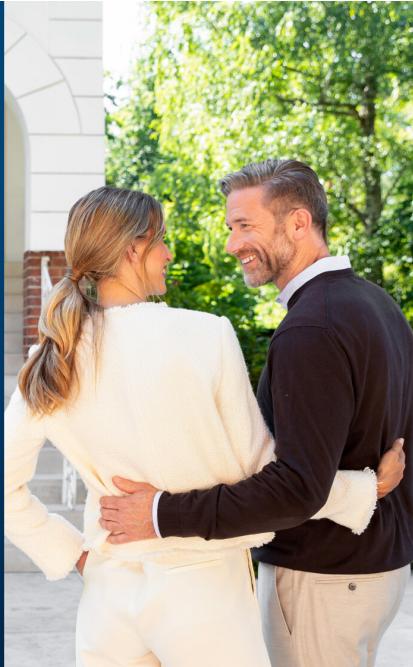
?? ????????

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**



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



???????? ?????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## ??? ????

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) eines im Jahr 1901 erbauten Mehrfamilienhauses. Auf rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt sie durch eine klare und funktionale Aufteilung. Über den Flur gelangt man in die Küche, das Tageslichtbad sowie in das Wohnzimmer. Dieses bildet das Herzstück der Wohnung und ist großzügig geschnitten, sodass hier ein komfortabler Wohn- und Essbereich eingerichtet werden kann. Vom Wohnzimmer aus führt der Zugang in das angrenzende Schlafzimmer, das als privater Rückzugsort dient.

Die Ausstattung der Wohnung umfasst pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden. Beheizt wird die Einheit über eine Gasetagenheizung, die 2017 erneuert wurde. Auch das Gebäude selbst wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert: 2023 erfolgte die Erneuerung der Hauseingangstür, der Kellertür sowie der Briefkastenanlage, 2024 wurden die Rohrleitungen im Keller vollständig ausgetauscht. Zusätzlich ist für das Jahr 2025 die Erneuerung von Dach und Fassade vorgesehen, was die Attraktivität der Immobilie weiter steigern wird.

Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, was für Helligkeit und eine gute Belüftung sorgt. Durch die Dachlage entsteht insgesamt eine freundliche Wohnatmosphäre mit viel Gemütlichkeit.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Mieteinnahme von 390,00 Euro kalt. Sie eignet sich daher sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch für Eigennutzer, die eine gemütliche Dachgeschosswohnung mit klassischem Grundriss zu schätzen wissen.

????????? ?????????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

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

- 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

????????? ??????????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

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

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.

???????? ?????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2029.

Endenergiebedarf beträgt 121.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

????????? ??????????: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

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

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

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)