

Nürnberg – Gärten h. d. Veste

Top Lage, stabile Miete in Gärten h. d. Veste

???????? ?????????: 25021077



???? ??????: 135.000 EUR • ?????????: ca. 31 m² • ??????: 1

??????? ?????????: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

??????? ?????????: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

?? ??? ??????

??????? ?????????	25021077	????? ???????	135.000 EUR
???????????	ca. 31 m²	???????????	???????
???????	4	???????????	Käuferprovision
?????????	1		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	1		MwSt.) des
????? ????????????	1919		beurkundeten
			Kaufpreises
		?????????	???????
		???????????	
		???????	?????????????????
			?????????

??????? ?????????: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	144.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	05.07.2028	?????????? ????????????? ??????????	E
????? ???????????	???????? ?????? ??????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1919

??????? ???????? : 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

?? ????????



??????? ???????? : 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

?? ????????



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.



??????? ?????????: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

?? ????????



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



www.von-poll.com/nuernberg



??????? ?????????: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

?? ????????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren



??????? ?????????: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

Zum Verkauf steht eine gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1919. Das Gebäude umfasst insgesamt fünf Etagen und präsentiert sich in einem soliden sowie ordentlichen Gesamtzustand. Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale und gut durchdachte Raumaufteilung, die den vorhandenen Wohnraum effizient nutzt und ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Der großzügige Wohn-, Schlaf- und Essbereich bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Einheit und lässt sich flexibel möblieren. Die Wohnung wird teilmöbliert verkauft, auf Anfrage lassen wir Ihnen gerne die Inventarliste zukommen.

Die integrierte Einbauküche ist zweckmäßig ausgestattet und ermöglicht eine optimale Nutzung des Wohnraums. Das Badezimmer ist mit Fliesen versehen und funktional gestaltet.

Zusätzlichen Komfort bieten gemeinschaftlich nutzbare Kellerflächen wie ein Waschkeller sowie weitere Abstellmöglichkeiten, unter anderem im Dachbodenbereich. Ein Aufzug ist im Gebäude nicht vorhanden.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 465 Euro. Damit bietet das Objekt eine stabile Einnahmesituation und eignet sich insbesondere als Kapitalanlage für Investoren, die Wert auf eine solide Bestandsimmobilie mit laufenden Mieteinnahmen legen.

??????? ?????????: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

- Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss aus dem Baujahr 1919
- Großzügiger Wohn-, Schlaf- und Essbereich mit Laminatboden, flexibel möblierbar
- funktionale Einbauküche
- Badezimmer mit Fliesen
- Ölzentralheizung
- Wohnung wird möbliert verkauft (Inventarliste auf Anfrage)
- Gemeinschaftlich nutzbare Flächen: Waschkeller, Abstellmöglichkeiten im Dachbodenbereich
- Kein Aufzug im Gebäude
- Aktuell vermietet, monatliche Kaltmiete: 465 Euro, stabile Einnahmesituation, ideal für Kapitalanleger

??????? ???????: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Gärten hinter der Veste, einem ruhigen und dennoch zentrumsnahen Viertel mit hoher Lebensqualität. Die Lage zeichnet sich durch ihre ideale Verbindung von urbanem Wohnen und entspannter Atmosphäre aus – perfekt für Singles und Berufspendler, die kurze Wege und gute Erreichbarkeit schätzen.

Die Innenstadt sowie die Kaiserburg sind nur wenige Gehminuten entfernt. In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, charmante Cafés, Restaurants und kleine Läden, die den Stadtteil lebendig und abwechslungsreich machen. Die nahegelegenen Pegnitzauen und der Archivpark bieten zudem attraktive Grünflächen für Freizeit und Erholung im Freien.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und U-Bahn-Stationen (Friedrich-Ebert-Platz) befinden sich in bequemer Laufweite, und der Hauptbahnhof Nürnberg ist schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den Frankenschnellweg (A73) ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets sowie der umliegenden Regionen.

Dank seiner zentralen, aber ruhigen Lage zählt Gärten hinter der Veste zu den begehrten Wohnadressen Nürnbergs – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch Erholung und Lebensqualität nicht missen möchten.

??????? ?????????: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 144.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1919.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ?????????: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

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

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