

Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

VON POLL | Reihennittelhaus für individuelle Gestaltung in Schniegling

????????? ??????????: 23369061

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 416.000 EUR • ??????????: ca. 113,29 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 126 m²

??????? ???????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

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

???????? ?????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ??? ??????

???????? ?????????	23369061
???????????	ca. 113,29 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
?????????	4
????????????? ??? ?????????	4
?????????	2
????? ?????????????	1986
????? ?????????????	1 x ??????

????? ??????	416.000 EUR
?????	
???????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 25 m²
?????	
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	GAS	???????	104.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	27.10.2029	????????????? ?????????????	
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	D

???????? ??????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ?????????



???????? ?????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ????????



???????? ?????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ???????



??????? ???????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ????????



??????? ???????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ???????



??????? ???????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ????????



???????? ??????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ?????????



???????? ?????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ?????????



???????? ??: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ???????



???????? ??????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ?????????



???????? ??: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ???????



??????? ?????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ????????



???????? ?????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



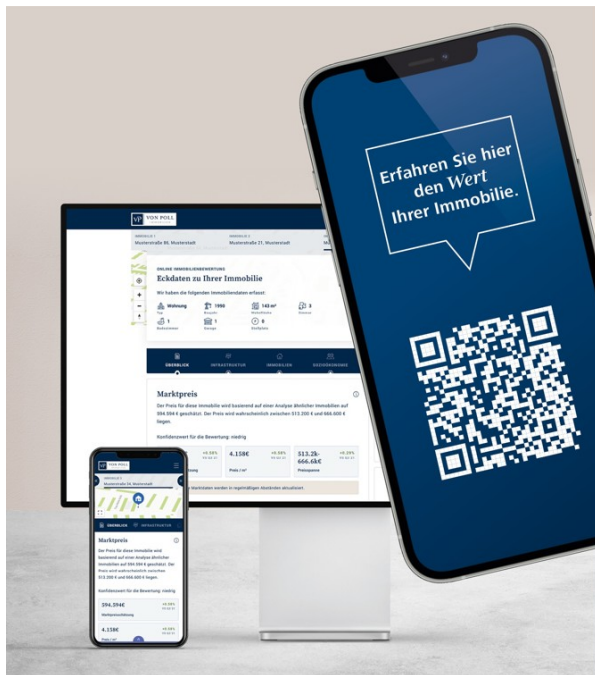
Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0911 - 97 90 188 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

???????? ??????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

?? ?????????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

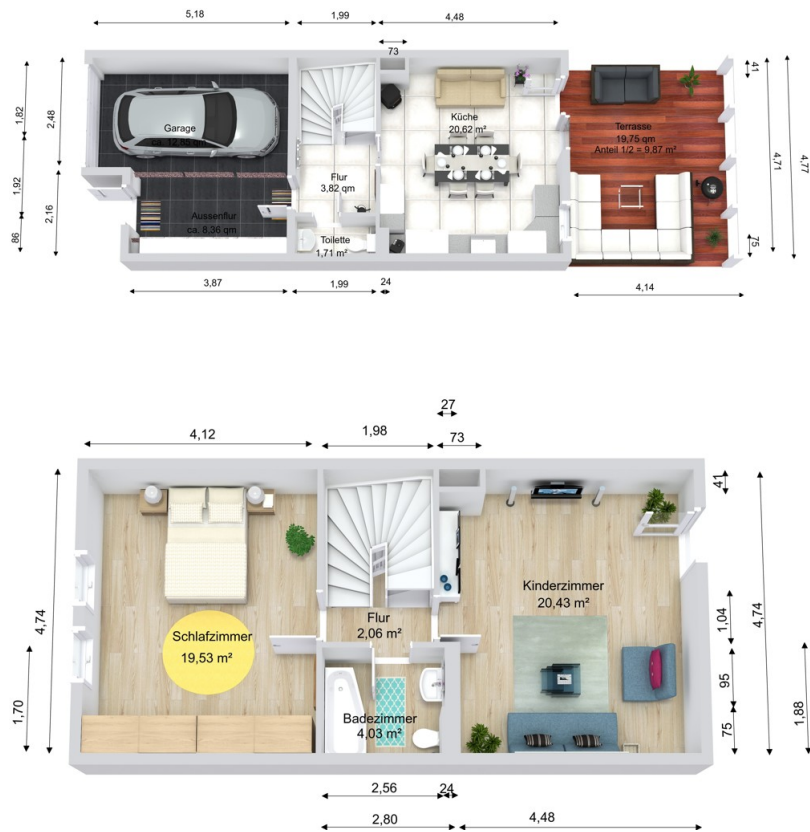
**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

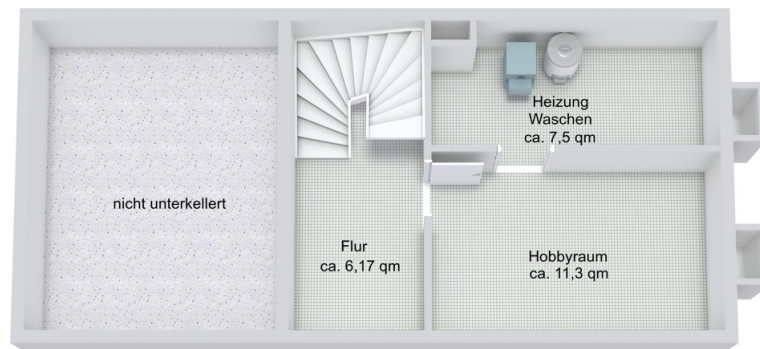
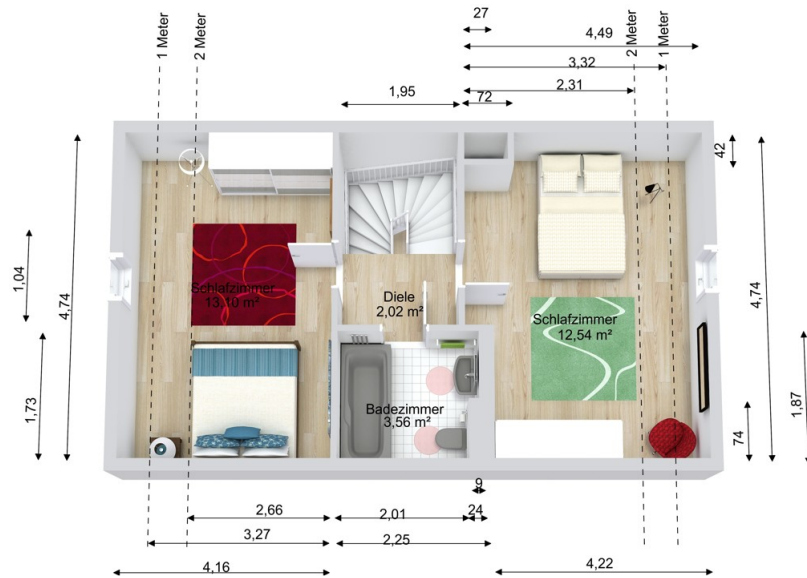
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ?????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

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

Hier geht es zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ZCdi> Das gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1986 erstreckt sich über ca. 113 m² Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 126 m². Schon beim Betreten wird deutlich, dass es sich um ein besonderes Haus handelt. Im Eingangsbereich befindet sich nicht nur die Garage, sondern auch ein Außenflur mit großzügigen Regalen. Das hat zwei klare Vorteile: In der Garage parkt man sein Auto und kommt trockenen Fußes ins Haus. Der Außenflur bietet ausreichend Platz, um die verschiedensten Dinge des täglichen Gebrauchs zu verstauen. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Gäste-WC der Hauptteil des Hauses. Die offene Wohnküche mit neu eingebautem Kamin bildet zusammen mit der angrenzenden überdachten Terrasse das Herzstück des Hauses. Der offene Grundriss lädt zum Verweilen ein. Als absolutes Highlight ist die überdachte Terrasse hervorzuheben. Hier lassen sich nicht nur im Sommer, sondern auch im Winter gemütliche Stunden verbringen. Trotz der Nähe zur Hauptstraße ist der Gartenbereich durch den Versatz des Hauses ruhig gelegen. Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss sind identisch aufgeteilt. Auf jeder Etage gibt es ein kleines Bad mit Badewanne und auf jeder Seite ein Zimmer, das individuell genutzt werden kann. Das Dachgeschoss kann bei Bedarf ausgebaut werden. Im Keller befinden sich neben einem Hobbyraum der Heizungs- und Waschraum. Die Heizungs- und Sanitäreinrichtungen sind auf dem neuesten Stand, während die Elektrik aus dem Baujahr stammt. Das Haus besticht durch seinen Charme und bietet die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können. Zögern Sie nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen und einen Termin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus näher vorzustellen. Hier geht es zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ZCdi>

??????? ???????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

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

Der Stadtteil Nürnberg-Schniegling besticht durch seine Lage, einer gelungenen Mischung aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Umgebung. Schniegling liegt im Nordwesten von Nürnberg und präsentiert sich als ein familienfreundliches Wohngebiet mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, einer ausgezeichneten Infrastruktur und guter Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Nürnberg sowie angrenzender Stadtteile. Die Autobahnen A3 und A9 sind schnell erreichbar, wodurch Schniegling der ideale Wohnort für Berufspendler ist. Die Bewohner von Schniegling profitieren von einer grünen Umgebung und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Reichswald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Sportbegeisterte finden in der Umgebung Sportvereine und Fitnessstudios. Für Familien gibt es zahlreiche Spielplätze und Grünflächen. In Nürnberg-Schniegling findet man sowohl gepflegte Ein- und Mehrfamilienhäuser als auch moderne Wohnanlagen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Atmosphäre aus, in der sich Alt und Jung gleichermaßen wohlfühlen.

??????? ???????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2029. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ?????????: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

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

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

Jürgen Maringer

Gustavstraße 35 Fürth
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com