Nürnberg / Eibach

Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger und bevorzugter Eibach-Wohnlage

??????? ????????: 23269024

???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 143 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 263 m²

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

?? ??? ?????

??????? ????????	23269024
?????????	ca. 143 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	6
????????	2
???? ??????????	1970
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	449.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2001
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	OEL	?????? ?????? ?????????	134.50 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	29.11.2033	????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????	????		

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

?? ???????

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

?? ???????

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

?? ???????

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

?? ???????

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

?? ???????

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

?? ???????

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

?? ???????

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

?? ???????

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

?? ???????

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

?? ???????

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

?? ???????

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.: 09187 - 92 83 01 0

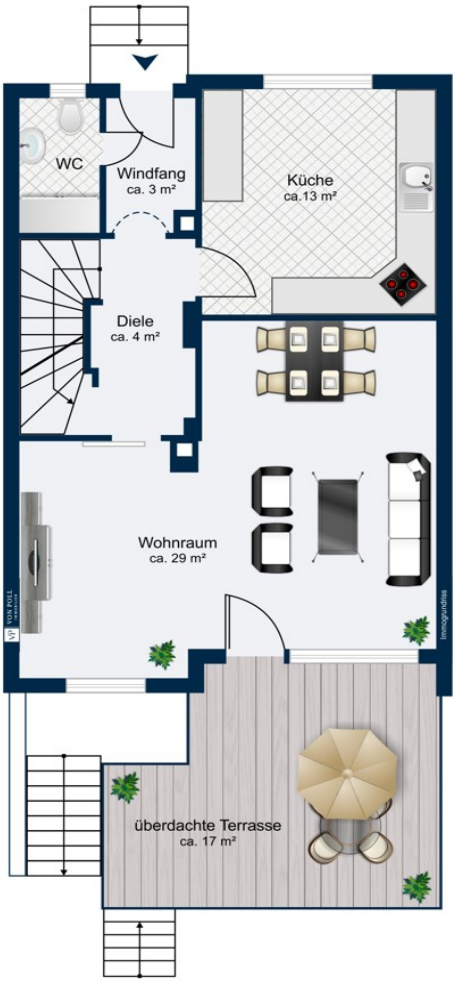
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

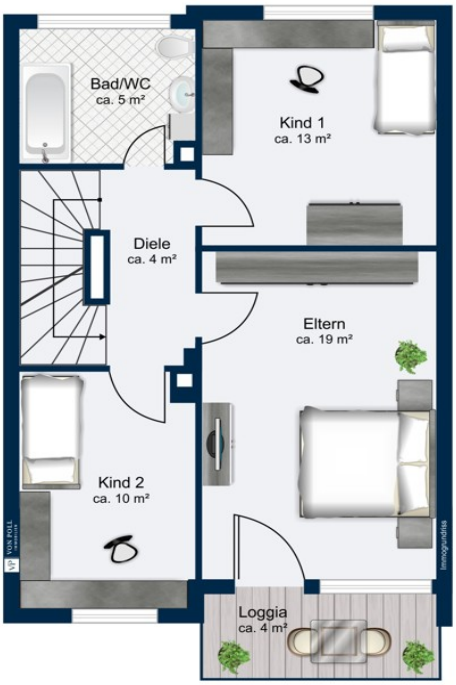
Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

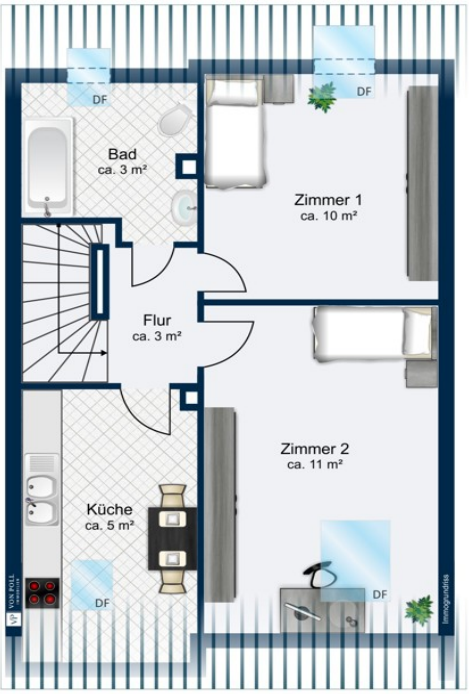
www.von-poll.com/nuernberger-land

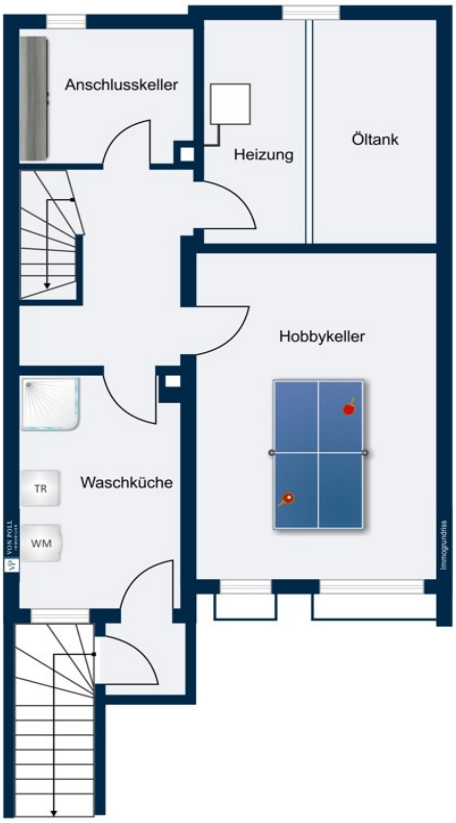
??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

??????




Bad/WC
ca. 5 m²
Kind 1
ca. 13 m²
Diele
ca. 4 m²
Eltern
ca. 19 m²
Kind 2
ca. 10 m²
Loggia
ca. 4 m²


DF
Bad
ca. 3 m²
Flur
ca. 3 m²
Küche
ca. 5 m²
DF
DF
Zimmer 1
ca. 10 m²
Zimmer 2
ca. 11 m²
DF
immoportrait


Anschlusskeller
Heizung
Öltank
Hobbykeller
Waschküche
TR
WM

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

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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

Das 1970 fertiggestellte Reihenmittelhaus kann sich nach vielen bereits erfolgten Renovierungsmaßnahmen heute durchaus sehen lassen. Es sind im jetzigen Zustand überwiegend Schönheitsreparaturen durchzuführen und die beiden Bäder zu erneuern. Die Aufteilung mit den 6 Zimmern, 2 möglichen Küchen und 2 Bädern durch das voll ausgebaute Dachgeschoss ist für die größere Familie oder auch die Möglichkeit der Nutzung als 2-Generationenhaus als ideal zu sehen. Im Untergeschoss gibt es neben dem Anschlussraum und dem Heizungskeller noch einen sehr großzügigen Hobbykeller und eine Waschküche mit einer Dusche und einer Außenkellertreppe. Der überwiegend nach Westen orientierte Garten ist auch über einen Versorgungsweg erreichbar und hat neben dem großen überdachten Freisitz direkt am Haus noch ein Gartenhaus für die Gartengeräte, Fahrräder, etc. Die Garage ist in wenigen Schritten vom Haus entfernt gleich die erste im Garagenhof. Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich, da es derzeit nicht bewohnt ist. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin!

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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

- Ölzentralheizung (Viessmann) aus 2017 mit 4.800 Ltr.-Stahltank
- Kunststoffisolierglasfenster aus 2001
- Fliesen-, PVC-, Teppichböden, Laminatböden
- Einbauküche mit Markengeräten vorhanden
- eingewachsener Garten mit Gartenhaus
- Garage im nahegelegenen Garagenhof

Neues Dach mit Verblechungen aus 2003
Kanalanschluss und Rückstauverschluss aus 2018
Elektr. Rollos im DG aus 2014
Elektrik - neuer Verteilerkasten

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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

Das Haus liegt im Süden von Nürnberg im Ortsteil Nürnberg-Eibach, unweit der Eibacher Hauptstr. in einer ruhigen Seitenstraße - nur Anliegerverkehr - Der Stadtteil Eibach gehört zu den bevorzugten Wohngebieten im Süden der Stadt Nürnberg. Durch die Anbindung an die A 73 und die Süd-Westtangente kann von einer hervorragenden Infrastruktur gesprochen werden. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist von der Haltestelle Eibach mit der S-Bahn in 9 Minuten zu erreichen. Über eine sehr gute Busverbindung zum Röthenbacher Einkaufszentrum mit U-Bahnanschluss der U-2 ist auch der öffentliche Nahverkehr als ausgezeichnet anzusehen. Alle Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium, sowie Kindergärten sind zu Fuß vom Wohnhaus aus zu erreichen. Dies gilt auch für die Einrichtungen des täglichen Bedarfs vom Hausarzt bis zum Facharzt, vom Facheinzelhandel bis zum Discounter und allen Banken. Eibach verfügt über ein breitgefächertes Angebot an Freizeitmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Gastronomie.

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 134.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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 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.

??????? ????????: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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

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

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 ??????? ??? ???????????
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com