

Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Okosan befektetett toke – Galgenhof hív!

VP azonosító: 25021070



VÉTELÁR: 149.423 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 50 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25021070              |
| Hasznos lakótér | ca. 50 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 4                     |
| Szobák          | 2                     |
| Hálósobák       | 1                     |
| Fürdőszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1901                  |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 149.423 EUR                                                                           |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota    | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség           | Beépített konyha                                                                      |

VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |                            |                                                         |                         |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Teljes energiaigény                                     | 121.50 kWh/m²a          |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 13.05.2029                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                       |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1901                    |

VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

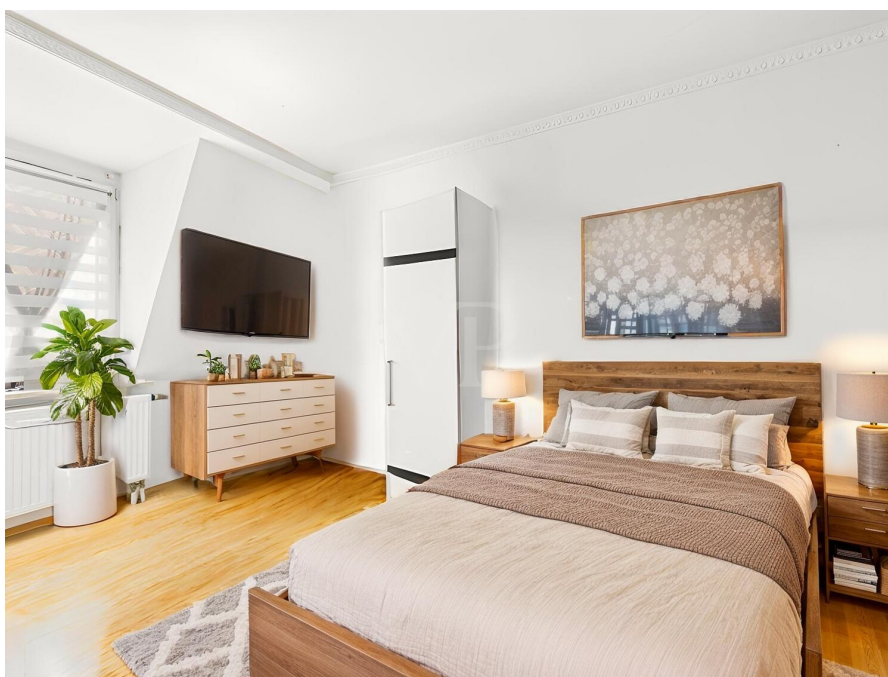
## Az ingatlan





VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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



VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Az ingatlan



### 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](mailto: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)





VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Az ingatlan



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**



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



VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Az első benyomás

Ez a hangulatos, kétszobás lakás egy 1901-ben épült társasház harmadik emeletén (legfelső emeletén) található. Körülbelül 50 négyzetméteres lakóterével, letisztult és funkcionális elrendezéssel büszkélkedhet. A folyosóról a konyhába, a természetes fénnel megvilágított fürdoszobába és a nappaliba jutunk. Ez a tágas nappali alkotja a lakás szívét, elegendo helyet biztosítva egy kényelmes lakó- és étkezőrész kialakításához. A nappaliból nyílik a szomszédos hálószoba, amely privát pihenohelyként szolgál. A lakás könnyen kezelhető laminált és járólapos padlóval rendelkezik. A fűtést egyedi gázfűtéses központi fűtés biztosítja, amelyet 2017-ben cseréltek ki. Maga az épület is folyamatos modernizáción esett át az elmúlt években: 2023-ban a bejárati ajtót, a pinceajtót és a postafiók-rendszert, 2024-ben pedig a pince teljes vízvezeték-rendszerét cserélték ki. Továbbá a tető és a homlokzat felújítása 2025-ben várható, ami tovább növeli az ingatlan vonzerejét. A fürdoszobában ablak található, amely világos és jó szellőzést biztosít. A legfelső emeleti elhelyezkedés kellemes és otthonos lakókörnyezetet teremt. A lakás jelenleg bérbe van adva, és havi 390,00 eurós bérleti díjbevételt termel (rezsi nélkül). Ezért alkalmas mind vonzó befektetésnek, mind olyan tulajdonos-lakók számára, akik értékelik a klasszikus elrendezésű, kényelmes tetőtéri lakást.

VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Minden a helyszínról

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.



VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

VP azonosító: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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