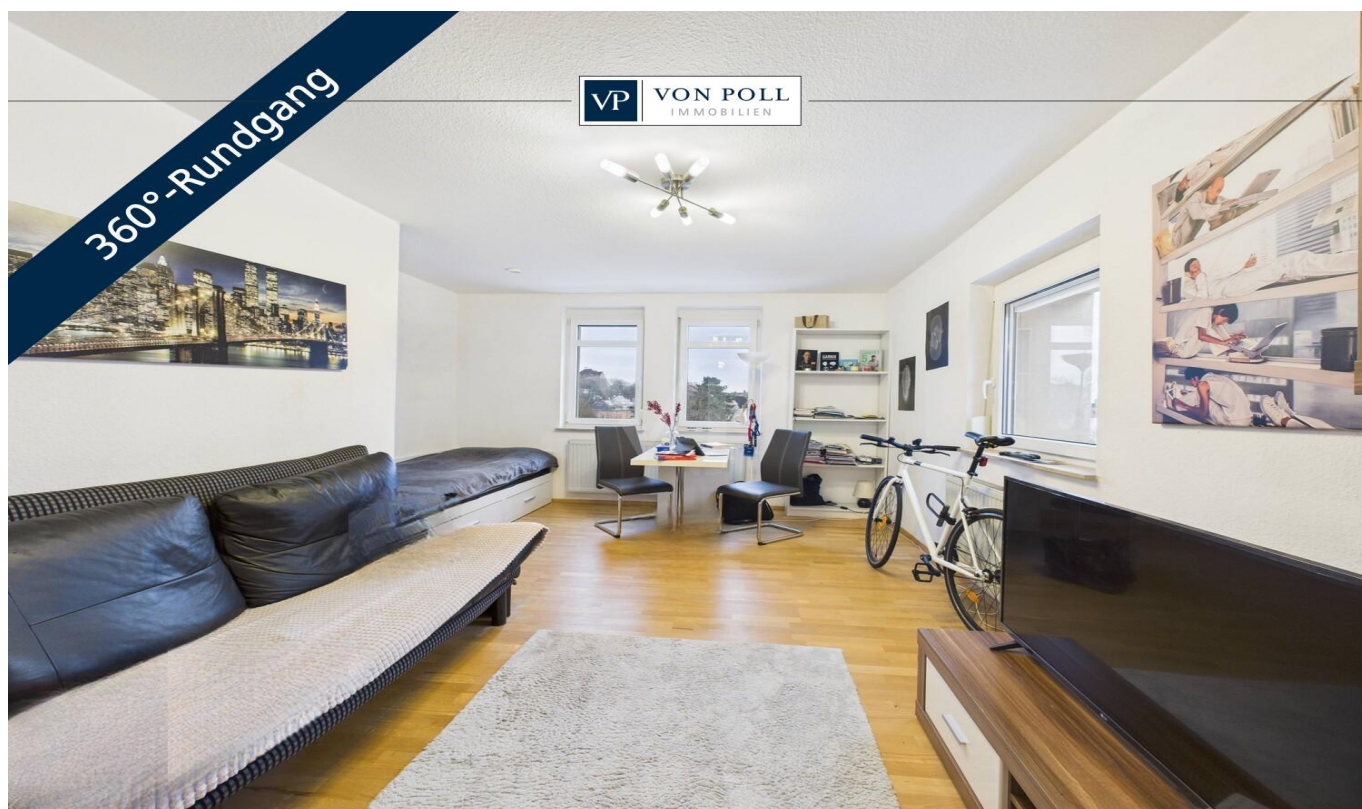


Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

VP azonosító: 25021077



VÉTELÁR: 135.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 31 m² • SZOBÁK: 1

VP azonosító: 25021077 - 90408 Nürnberg – Garten h. d. Veste

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

VP azonosító: 25021077 - 90408 Nürnberg – Garten h. d. Veste

Áttekintés

VP azonosító	25021077
Hasznos lakótér	ca. 31 m ²
Emelet	4
Szobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1919

Vételár	135.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25021077 - 90408 Nürnberg – Garten h. d. Veste

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Táv
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.07.2028
Energiaforrás	Távfűtés

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	144.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1919

VP azonosító: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

Az ingatlan



VP azonosító: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

Az ingatlan



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



VP azonosító: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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 | 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



VP azonosító: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

Az ingatlan



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren



VP azonosító: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25021077 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com