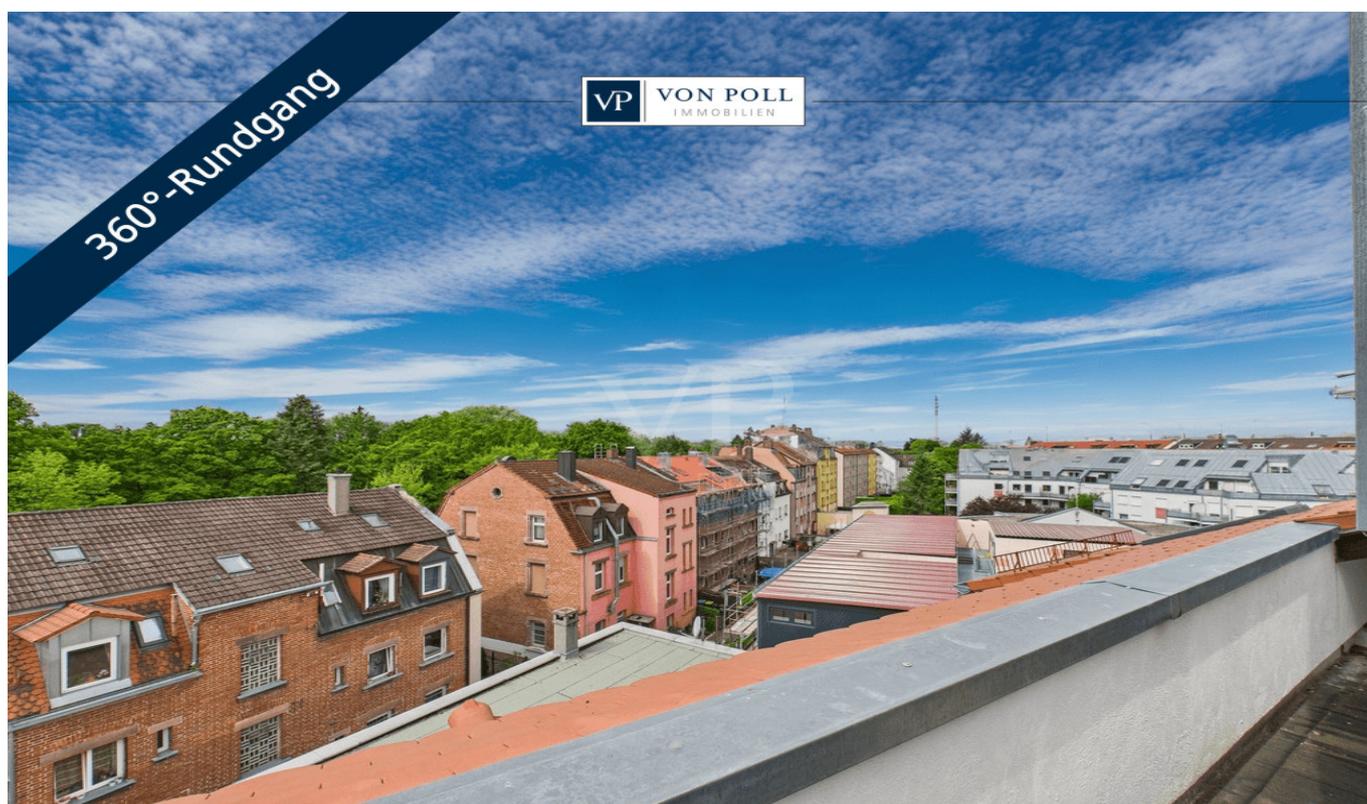


Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## 2 Ebenen mit ca. 20?m<sup>2</sup> Ausbaureserve & 15?m<sup>2</sup> Balkon inkl. Postkartenpanorama

CODICE OGGETTO: 25021040



PREZZO D'ACQUISTO: 130.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25021040	Prezzo d'acquisto	130.000 EUR
Superficie netta	ca. 61 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	1	Caratteristiche	Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1907		

CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Sistema di riscaldamento a un piano	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	201.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.07.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1907

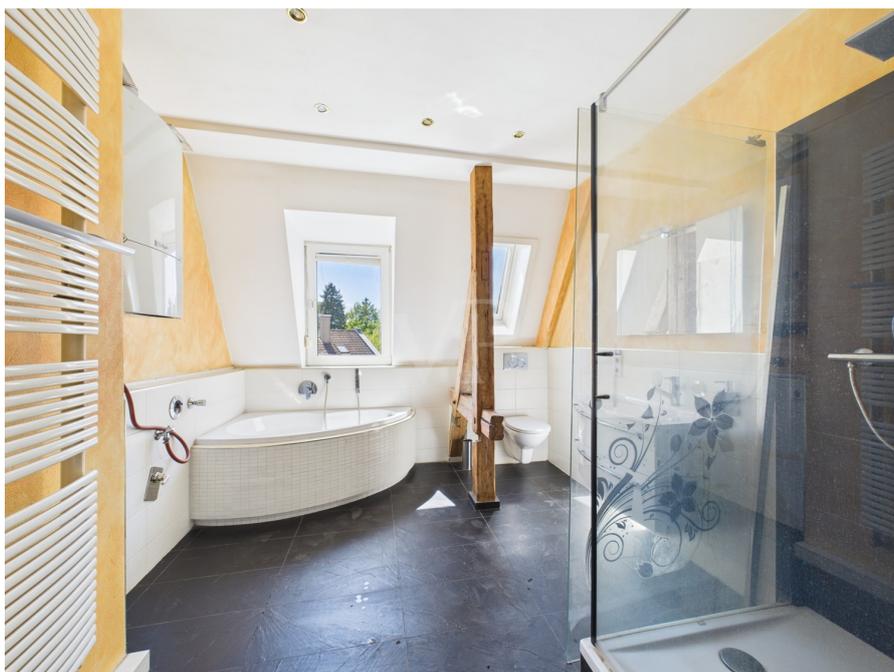
CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## La proprietà



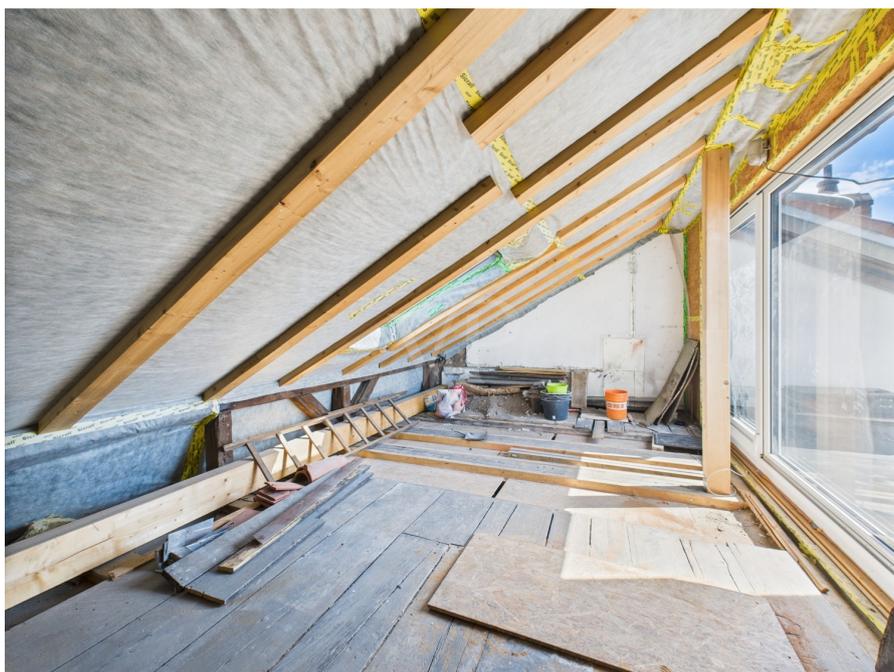
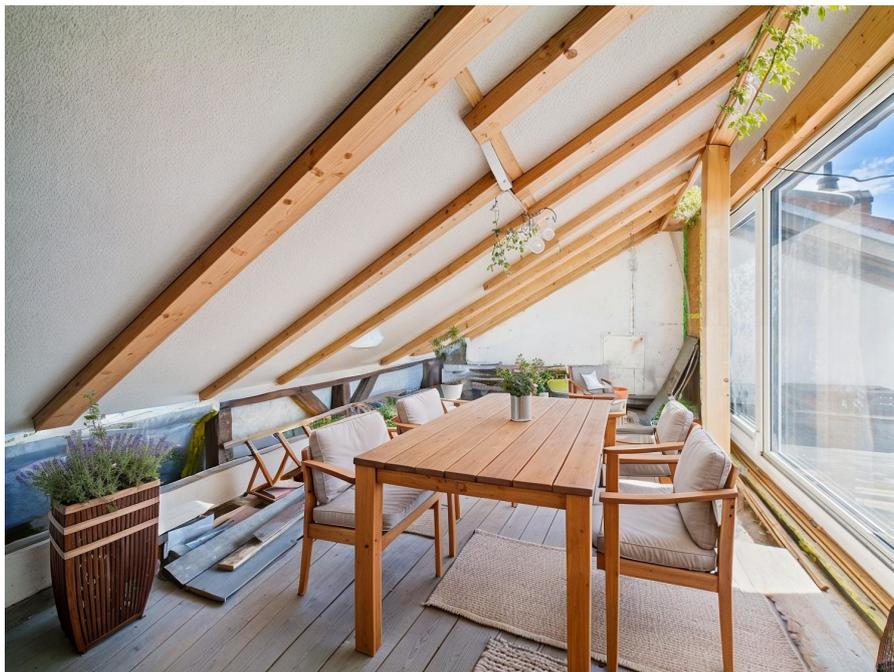
CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## La proprietà



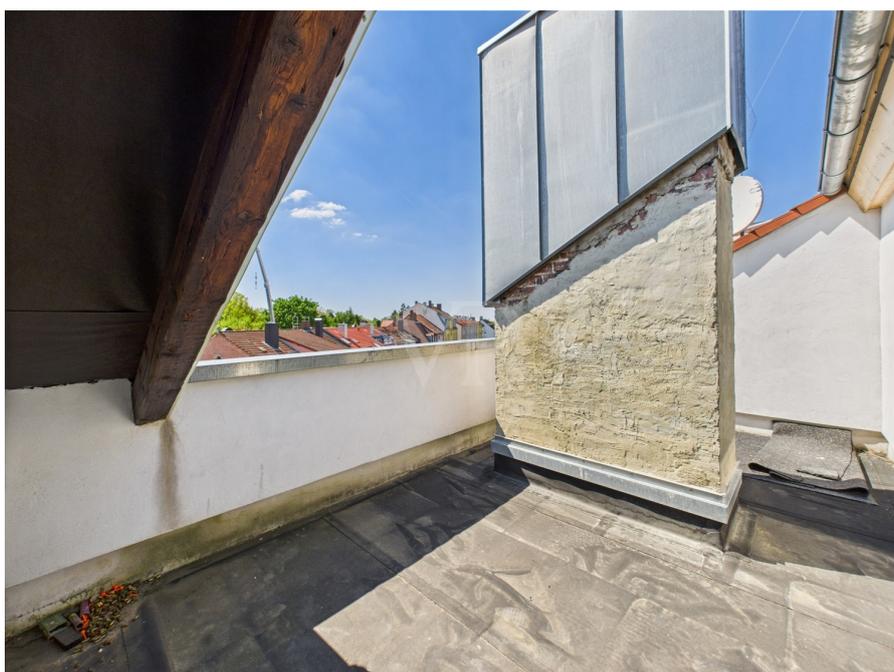
CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## La proprietà



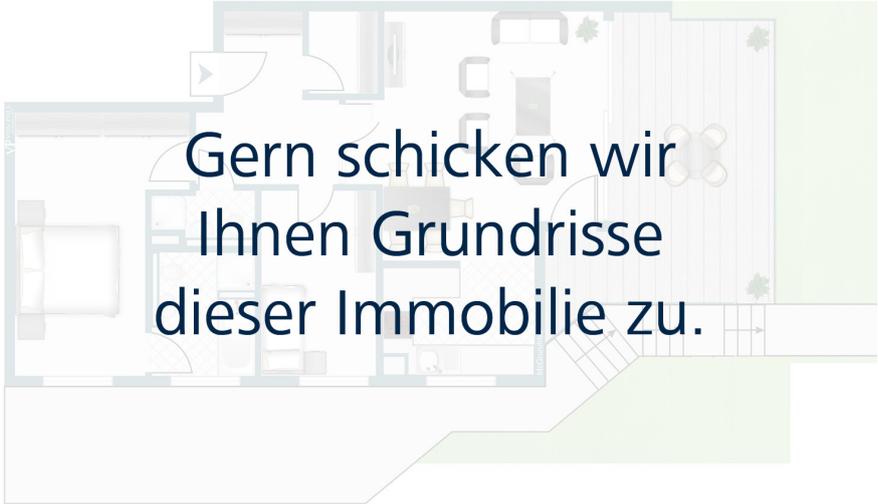
CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



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.: 0911 - 748 999 50**

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)

CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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



**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen

**CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)**

## Una prima impressione

Diese rund 61 m<sup>2</sup> große Maisonettewohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern, Eigennutzern und Projektentwicklern eine interessante Gelegenheit zur Wertsteigerung. Die Wohnung besticht durch eine funktionale Aufteilung und zusätzliche Flächen im darüberliegenden Dachboden mit eigenem Balkon. Es ist eine umfassende Modernisierung erforderlich. Ein besonderes Merkmal ist der fast fertig ausgebaute Dachboden, der über eine Baugenehmigung aus dem Jahre 2014 verfügt (abgelaufen und müsste ggf. erneuert werden). Nach finaler Fertigstellung können ca. 20 m<sup>2</sup> Wohnfläche (nach WoFIV) zzgl. Balkon zur bestehenden Wohnfläche aufgestockt werden. Der ca. 15 m<sup>2</sup> große Balkon ist in Richtung Süd-Westen ausgerichtet und bietet Ihnen einen tollen Blick über Nürnberg. Alle Räumlichkeiten sind vom Flur aus zugänglich. Das Wohnzimmer ist kompakt gestaltet und könnte mit einer Treppe zum Aufstieg nach oben dienen. Die Küche ist separat gelegen und bietet ausreichend Platz für die Integration eines kleinen Essbereichs mit Tisch und Stühlen – eine praktische Lösung für den Alltag. Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz. Großzügig dimensioniert zeigt sich auch das Badezimmer, das über eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein WC verfügt. Dieses Objekt weist zwar keine Modernisierungsmaßnahmen auf, jedoch bieten seine Größe und Aufteilung gute Voraussetzungen für eine zeitgemäße Neugestaltung. Die Wohnung präsentiert sich in einem insgesamt einfachen Zustand und richtet sich an Investoren, die bereit sind, in eine solide Basis mit guter Perspektive zu investieren. Die Lage überzeugt mit ihrer guten Infrastruktur und dem stabilen Vermietungspotenzial.

**CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)**

## Tutto sulla posizione

Wetzendorf liegt im Nordwesten Nürnbergs und gehört zu den aufstrebenden Stadtteilen der Region. Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Innenstadt. Südlich angrenzend an das Knoblauchsland, profitiert der Stadtteil von weitläufigen Grünflächen und einer angenehmen, fast ländlichen Atmosphäre. Gleichzeitig sorgen zahlreiche Neubauprojekte und Stadtentwicklungsmaßnahmen für eine moderne, urbane Infrastruktur mit guter Nahversorgung. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Bus- und U-Bahnlinien in der Umgebung ermöglichen eine schnelle Verbindung zu Innenstadt, Universitäten, Messegelände und Hauptbahnhof. In wenigen Minuten erreicht man wichtige Verkehrsachsen sowie die Autobahn. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wetzendorf zeichnet sich durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität aus – ideal für Studenten, Berufspendler und Familien, die zentrumsnah, aber ruhig und im Grünen leben möchten. Der Stadtteil entwickelt sich kontinuierlich weiter und gewinnt durch seine Kombination aus Tradition und Moderne zunehmend an Beliebtheit.

**CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 201.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1907. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODICE OGGETTO: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Norimberga  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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