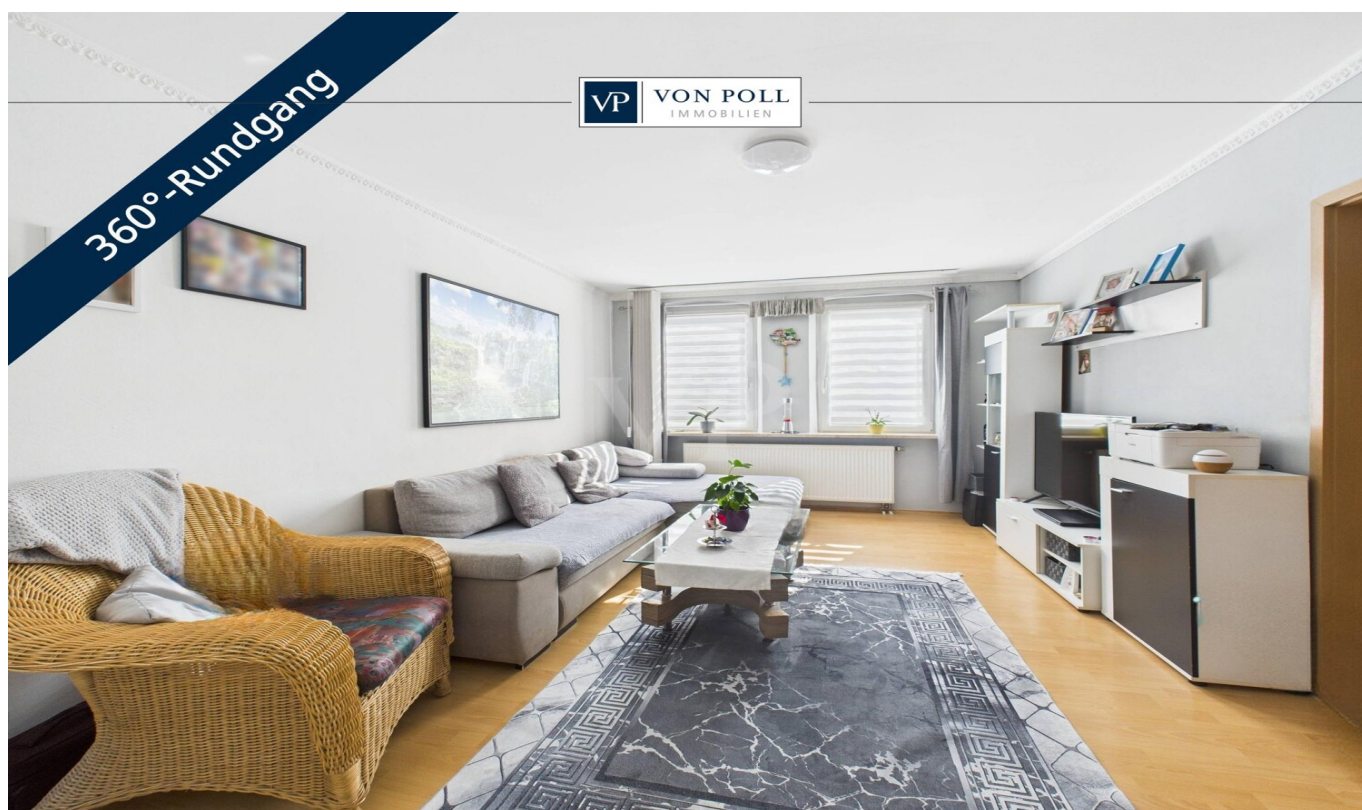


Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

# Capitale investito in modo intelligente: Galgenhof chiama!

Codice oggetto: 25021070



PREZZO D'ACQUISTO: 149.423 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 50 m<sup>2</sup> • VANI: 2

Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

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

Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021070
Superficie netta	ca. 50 m²
Piano	4
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1901

Prezzo d'acquisto	149.423 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	121.50 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	13.05.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1901

Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

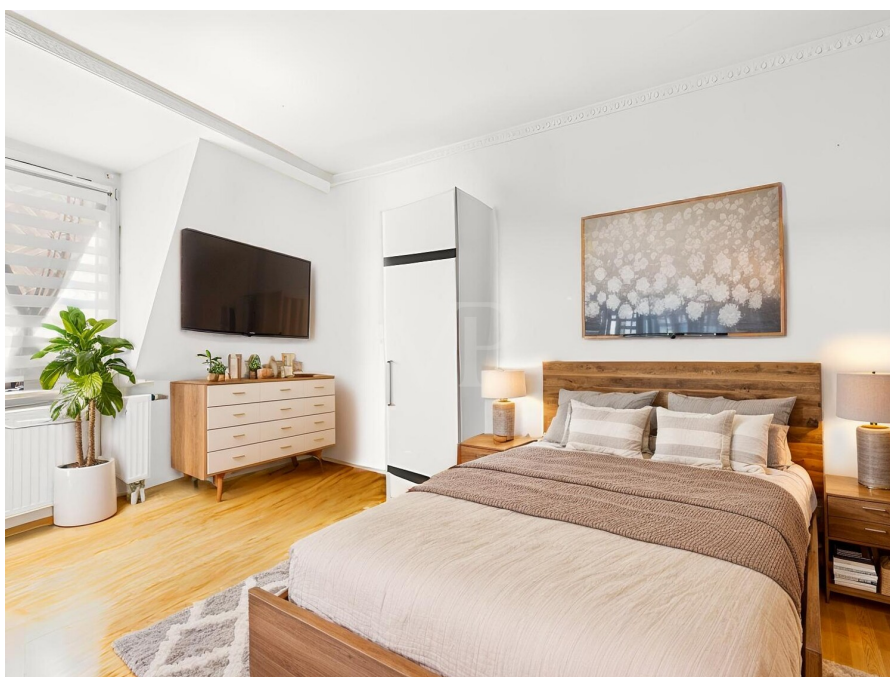
## La proprietà





Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La proprietà



Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La proprietà



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

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



Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La proprietà

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 - 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)

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



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





Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## La proprietà



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



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



**Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)**

## Una prima impressione

Questo accogliente bilocale si trova al terzo piano (ultimo piano) di un edificio plurifamiliare costruito nel 1901. Con una superficie abitabile di circa 50 metri quadrati, vanta una disposizione chiara e funzionale. Il corridoio conduce alla cucina, al bagno con luce naturale e al soggiorno. Questo spazioso soggiorno costituisce il cuore dell'appartamento, offrendo ampio spazio per una confortevole zona giorno e pranzo. Dal soggiorno si accede alla camera da letto adiacente, che funge da rifugio privato. L'appartamento è dotato di pavimenti in laminato e piastrelle di facile manutenzione. Il riscaldamento è garantito da un impianto di riscaldamento centralizzato a gas, sostituito nel 2017. Anche l'edificio stesso è stato oggetto di continui lavori di ammodernamento negli ultimi anni: nel 2023 sono stati sostituiti il portone d'ingresso, la porta della cantina e il sistema di cassette postali, e nel 2024 è stato sostituito l'intero impianto idraulico della cantina. Inoltre, nel 2025 è prevista la ristrutturazione del tetto e della facciata, che accrescerà ulteriormente il fascino dell'immobile. Il bagno è dotato di finestra, che garantisce luce e una buona ventilazione. La posizione all'ultimo piano crea un'atmosfera piacevole e accogliente. L'appartamento è attualmente affittato e genera un reddito mensile di 390,00 € (utenze escluse). È quindi adatto sia come interessante investimento immobiliare, sia per chi lo occupa e apprezza un confortevole attico con una disposizione classica.

**Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)**

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)**

## Tutto sulla posizione

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.



**Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.5.2029.  
Endenergiebedarf beträgt 121.50 kwh/(m²\*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.

Codice oggetto: 25021070 - 90459 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

## Partner di contatto

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

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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