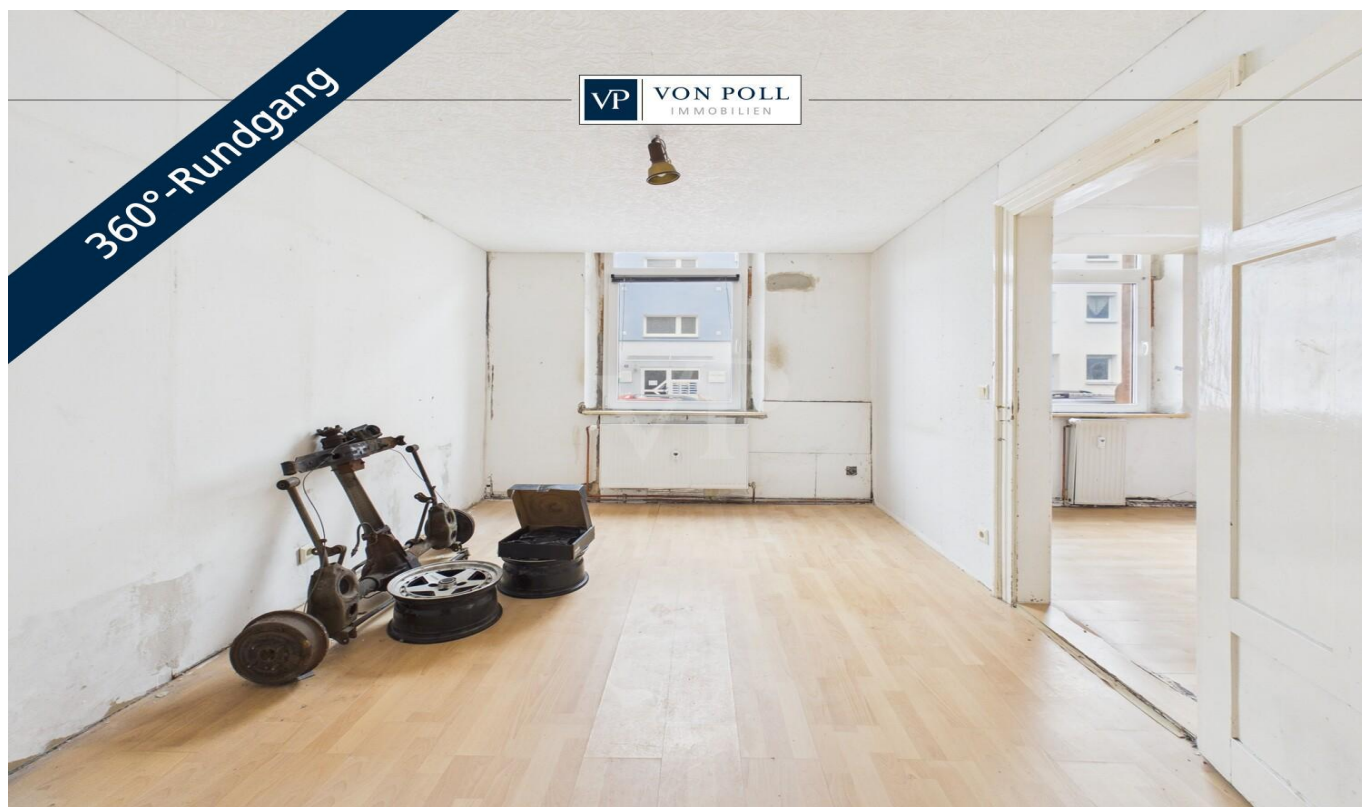


Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

Handwerker aufgepasst: Kleine Einheit, große Möglichkeiten

Codice oggetto: 26021020



PREZZO D'ACQUISTO: 99.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 31 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (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: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26021020	Prezzo d'acquisto	99.000 EUR
Superficie netta	ca. 31 m ²	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1		
Bagni	1		
Anno di costruzione	1925	Tipologia costruttiva	massiccio

Codice oggetto: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	132.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	03.03.2030	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1925

Codice oggetto: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

La proprietà



Codice oggetto: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

La proprietà



Codice oggetto: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

La proprietà



Codice oggetto: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

La proprietà



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

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



Codice oggetto: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

La proprietà



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



Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.



www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

Una prima impressione

Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 31 m² Wohnfläche befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1925 und bietet eine solide Grundlage für eine umfassende Renovierung.

Über den Flur sind alle Räume erreichbar. Das Wohnzimmer ist gut geschnitten und durch die Fenster angenehm hell, sodass sich hier ein kleiner Wohn- und Essbereich einrichten lässt. Das Schlafzimmer ist kompakt, aber ausreichend groß für ein Bett und Stauraum.

Die Küche ist separat gelegen und verfügt ebenfalls über ein Fenster und bietet Platz, um sie modern und funktional neu zu gestalten.

Das Badezimmer und das separate WC befinden sich in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Wohnung eignet sich besonders für Käufer, die bereit sind, Zeit und Arbeit in die Modernisierung zu investieren und sich die Räume nach eigenen Vorstellungen herzurichten.

Codice oggetto: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

Dettagli dei servizi

- **2-Zimmer-Wohnung, ca. 31 m², Baujahr 1925**
- **Renovierungsbedürftig, gute Grundlage zur Modernisierung**
- **Helles, gut geschnittenes Wohnzimmer mit Platz für Wohn-/Essbereich**
- **Kompaktes Schlafzimmer mit ausreichend Stauraum**
- **Separate Küche mit Fenster**
- **Bad und separates WC stark sanierungsbedürftig**
- **Ideal für Käufer mit Renovierungsbereitschaft und Gestaltungswunsch**

Codice oggetto: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in beehrter und ruhiger Wohnlage im Nürnberger Osten im Stadtteil Mögeldorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer sehr guten Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle und direkte Verbindung in die Innenstadt von Nürnberg sowie zu wichtigen Arbeitsstandorten der Region.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld. Zudem sorgen die nahegelegenen Grün- und Erholungsflächen entlang der Pegnitz für eine hohe Freizeit- und Lebensqualität.

Durch die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, sehr guter ÖPNV-Anbindung und der Nähe zur Innenstadt ist die Lage sowohl für Singles, Pendler als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Codice oggetto: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

Ulteriori informazioni

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: 26021020 - 90482 Nürnberg - Mögeldorf (Stadtteil)

Partner di contatto

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

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com