

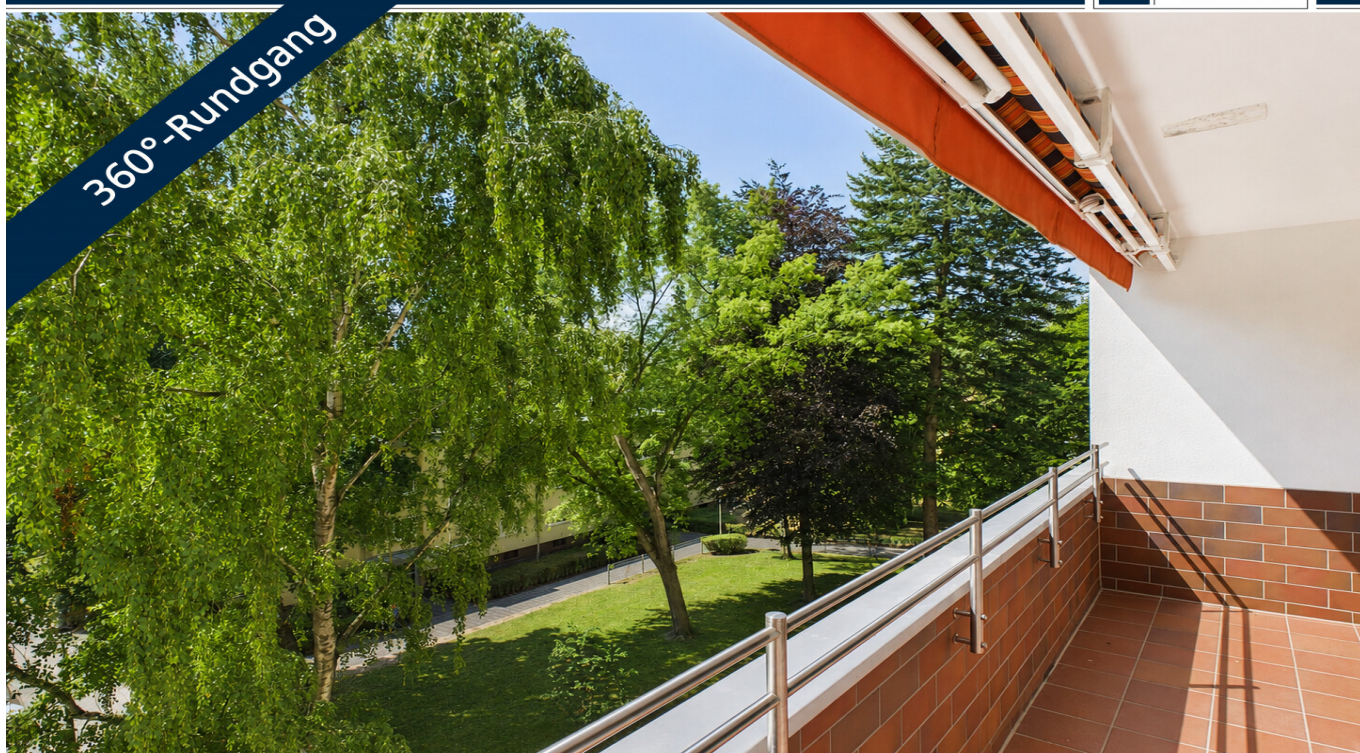
Nürnberg

Zabo / Mögeldorf – Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs

Codice oggetto: 26431028

SIE IN DEN BESTEN LAGEN

360°-Rundgang



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 82,02 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

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

Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26431028
Superficie netta	ca. 82,02 m ²
Piano	4
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 6 m ²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Teleriscaldamento
Certificazione energetica valido fino a	23.08.2027

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	79.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

La proprietà



Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

La proprietà



Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

La proprietà



Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

La proprietà



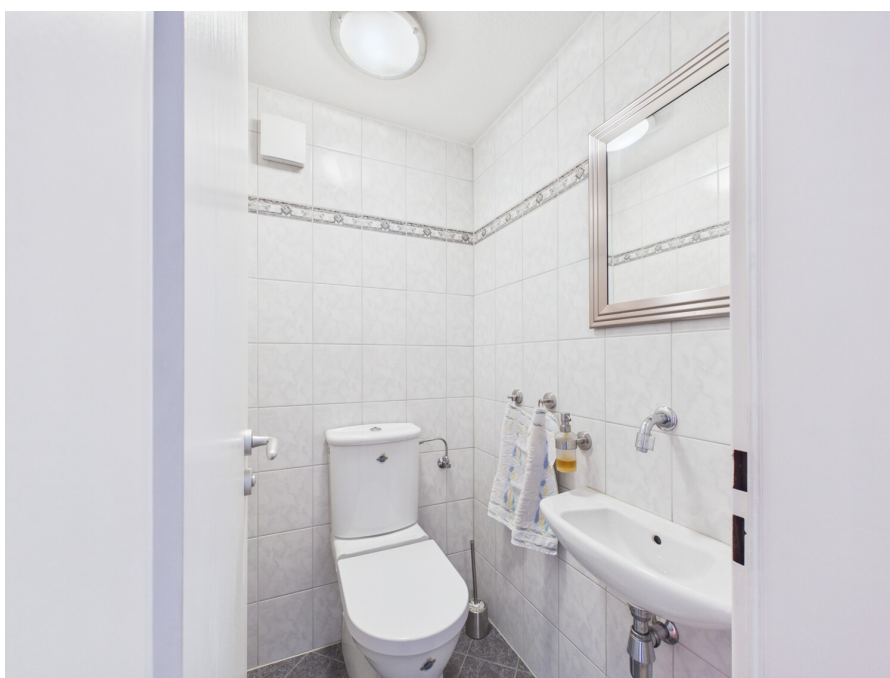
Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

La proprietà



Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

La proprietà



Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

La proprietà



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/schwabach-roth

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie im Zukunft
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?
- Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten sie nach nur 5 Minuten.

www.home.von-poll.com

Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

La proprietà

VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | www.von-poll.com/schwabach-roth

VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

Una prima impressione

Die leerstehende Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1969 und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Auf rund 82,02 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Zwischen 2005 und 2015 wurden bereits umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert und zum Verweilen einlädt. Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung, während die vorhandene Einbauküche den sofortigen Einzug erleichtert. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fernwärmeversorgung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Außenstellplatz. Dank des aktuellen Leerstands eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer, die kurzfristig einziehen möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine sofort verfügbare Wohnung in gefragter Wohnlage suchen.

Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

Dettagli dei servizi

Leerstehende Eigentumswohnung im 4. OG (mit Personenaufzug)

Baujahr: 1969

Renovierungen 2005 - 2015

Wohnfläche: ca. 82,02 m²

Großer Balkon

Außenstellplatz im Wert von 10.000,00 Euro

Einbauküche

Rücklagen mehr als 10.000,00 Euro

Massivbauweise

Eigenes Kellerabteil ca. 6m²

Zum Personenaufzug auch ein Lastenaufzug von Keller in das Erdgeschoss

Monatliche Zahlungen: Hausgeld 183,97 Euro, Rücklagen 99,02 Euro

Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Osten – einer gewachsenen und äußerst gefragten Wohnlage, die urbanes Leben mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert verbindet. Das Umfeld zeichnet sich durch gepflegte Wohnbebauung, viel Grün sowie eine hervorragende Infrastruktur aus und zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten der Stadt.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Nürnberger Tiergarten und dem angrenzenden Reichswald. Das weitläufige Waldgebiet bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Jogging, Radtouren oder entspannte Stunden in der Natur. Gleichzeitig lädt der Tiergarten, einer der schönsten Landschaftszoo Deutschlands, zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten für Groß und Klein ein.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der idyllische Valznerweiher, eine der schönsten Naherholungslandschaften Nürnbergs. Umgeben von weitläufigen Grünflächen, altem Baumbestand und den Wäldern des Reichswaldes lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden am Wasser ein. Die besondere Atmosphäre dieses Naturparadieses macht den Standort zu einem idealen Rückzugsort vom Alltag – und das mitten in der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch zahlreiche Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsangebote tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (Bushaltestelle direkt vor der Haustür!) ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Der Hauptbahnhof und zahlreiche Arbeitsstandorte in der Metropolregion sind in kurzer Zeit erreichbar.

Auch mit dem Auto überzeugt die Lage durch die schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraßen sowie der Autobahnen A3, A6 und A9. Dadurch sind sowohl das Stadtzentrum als auch Erlangen, Fürth und weitere Wirtschaftsstandorte komfortabel erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, ausgezeichneter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wohnadresse – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Codice oggetto: 26431028 - 90480 Nürnberg

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 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: 26431028 - 90480 Nürnberg

Partner di contatto

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

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach

Tel.: +49 9122 - 88 59 168

E-Mail: schwabach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com