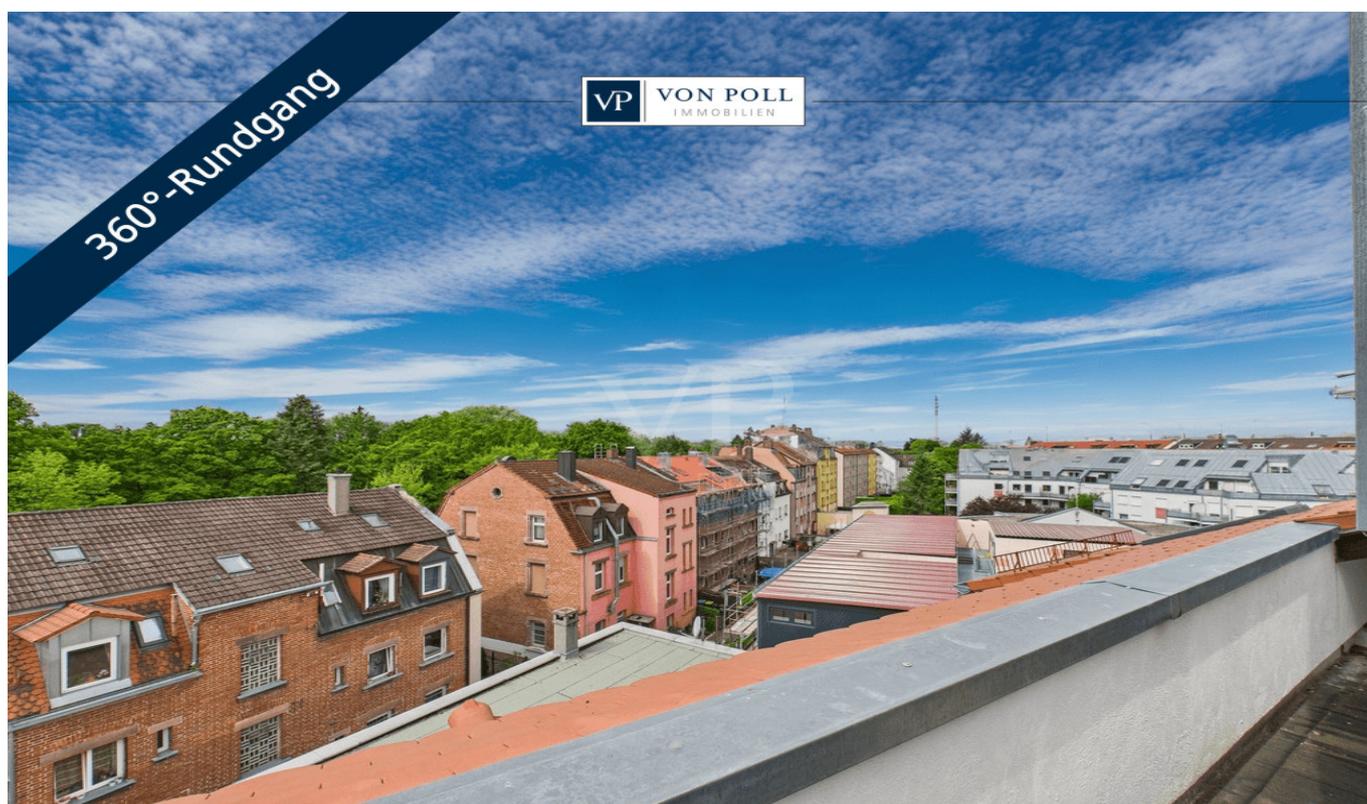


Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

2 Ebenen mit ca. 20?m² Ausbaureserve & 15?m² Balkon inkl. Postkartenpanorama

Número da propriedade: 25021040



PREÇO DE COMPRA: 130.000 EUR • ÁREA: ca. 61 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

Numa vista geral

Número da propriedade	25021040	Preço de compra	130.000 EUR
Área	ca. 61 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Varanda
Quartos	1		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1907		

Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	201.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	09.07.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1907

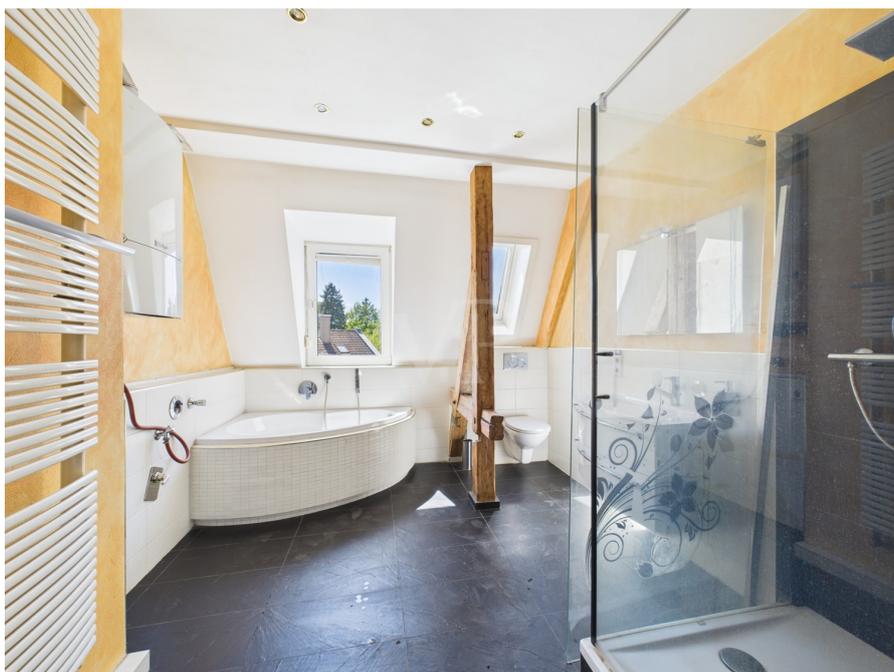
Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

O imóvel



Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

O imóvel



Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

O imóvel



Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

O imóvel



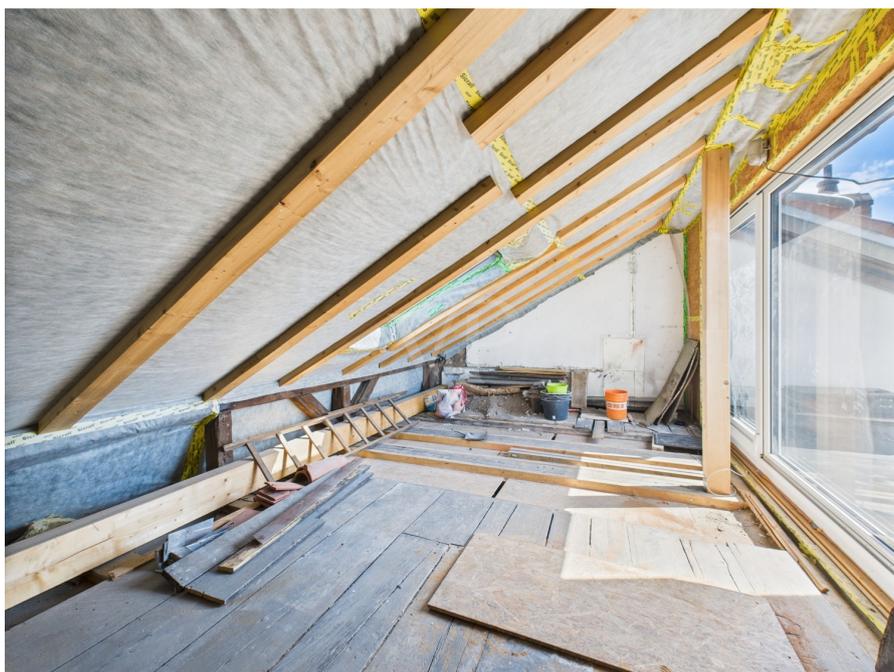
Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

O imóvel



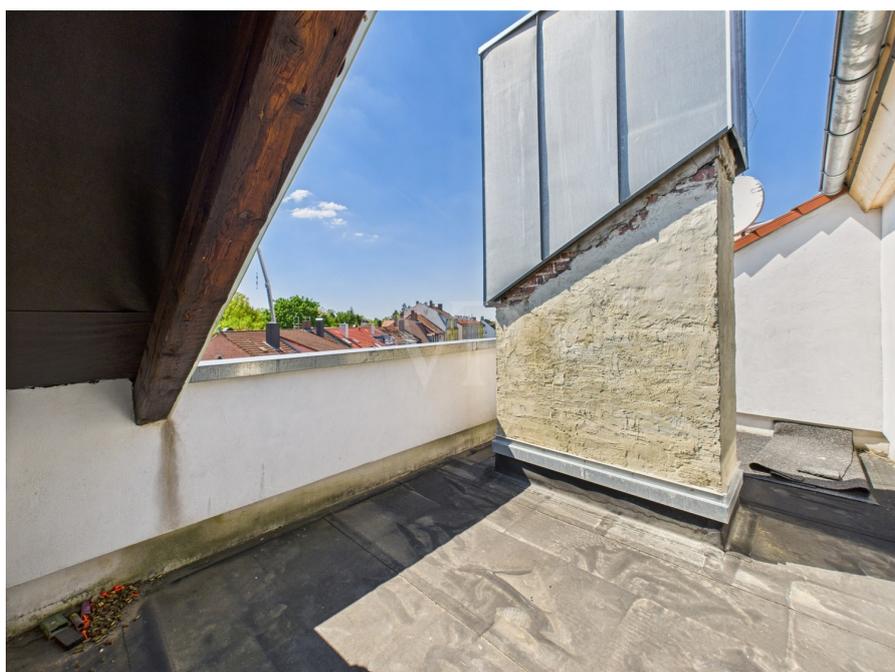
Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

O imóvel



Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

O imóvel



Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

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 | www.von-poll.com/nuernberg

Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

O imóvel



**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



**VP VON POLL
FINANCE**

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

Uma primeira impressão

Diese rund 61 m² große Maisonettewohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus bietet Kapitalanlegern, Eigentümern 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 m² Wohnfläche (nach WoFIV) zzgl. Balkon zur bestehenden Wohnfläche aufgestockt werden. Der ca. 15 m² 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.

Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 201.00 kWh/(m²*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.

Número da propriedade: 25021040 - 90425 Nürnberg – Wetzendorf (Stadtteil)

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Nuremberga
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com