

Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Reihenmittelhaus samt Garage in bevorzugter Nürnberg-Eibach-Wohnlage

Objektnummer: 24269016

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,49 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 172 m²

Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Auf einen Blick

Objektnummer	24269016
Wohnfläche	ca. 112,49 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Badezimmer	2
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 42 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	86.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.04.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



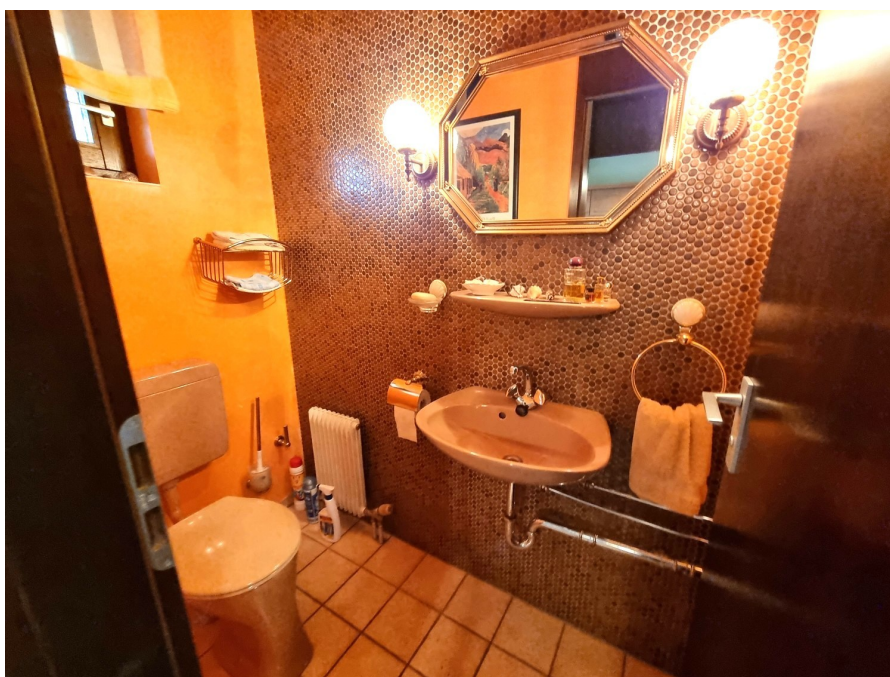
Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

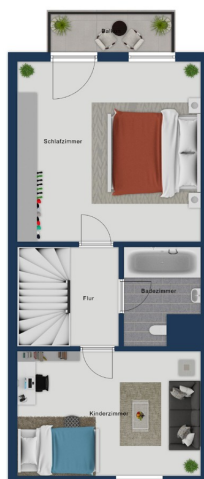
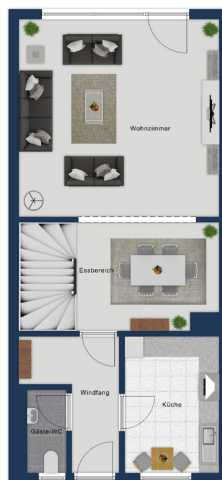
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

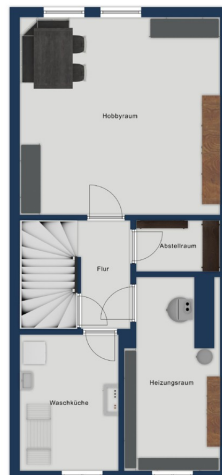
www.von-poll.com/nuernberger-land



Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://tour.ogulo.com/D7mO> Das 1986 fertiggestellte Reihenumittelhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es sind im jetzigen Zustand überwiegend Schönheitsreparaturen durchzuführen und gegebenenfalls die beiden Bäder zu modernisieren. Die Aufteilung mit den 5 Zimmern und 2 Bädern durch das voll ausgebaute Dachgeschoss ist auch für die größere Familie als ideal zu sehen. Im Untergeschoss gibt es neben dem Anschlussraum mit Waschküche und dem Heizungskeller mit Werkstatt noch einen sehr großzügigen Hobbyraum und einen kleinen Lagerkeller. Der überwiegend nach Westen orientierte kleine Gartenbereich mit der Terrasse ist auch über einen Versorgungsweg erreichbar. Die Garage ist in wenigen Schritten vom Haus entfernt im nahegelegenen Garagenhof. Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich, da es derzeit nicht bewohnt ist. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin ! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung aus 2015
- Holzisoliertglasfenster mit elektrischen Rollos
an Terrasse und Balkonelementen
- Fliesen-, Parkett- und Laminatböden
- ältere Einbauküche mit Markengeräten vorhanden
- kleiner Garten im Süden und Gartenhaus im
eigenen Vorgartenbereich
- Garage im nahegelegenen Garagenhof
- vorhandene Möbel können nach Absprache
übernommen werden

Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Alles zum Standort

Das Haus liegt im Süden von Nürnberg im Ortsteil Nürnberg-Eibach, unweit der Eibacher Hauptstr. in einer ruhigen Seitenstraße - nur Anliegerverkehr - Der Stadtteil Eibach gehört zu den bevorzugten Wohngebieten im Süden der Stadt Nürnberg. Durch die Anbindung an die A 73 und die Süd-Westtangente kann von einer hervorragenden Infrastruktur gesprochen werden. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist von der Haltestelle Eibach mit der S-Bahn in 9 Minuten zu erreichen. Über eine sehr gute Busverbindung zum Röthenbacher Einkaufszentrum mit U-Bahnanschluss der U-2 ist auch der öffentliche Nahverkehr als ausgezeichnet anzusehen. Alle Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium, sowie Kindergärten sind zu Fuß vom Wohnhaus aus zu erreichen. Dies gilt auch für die Einrichtungen des täglichen Bedarfs vom Hausarzt bis zum Facharzt, vom Facheinzelhandel bis zum Discounter und allen Banken. Eibach verfügt über ein breitgefächertes Angebot an Freizeitmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Gastronomie.

Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 86.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com