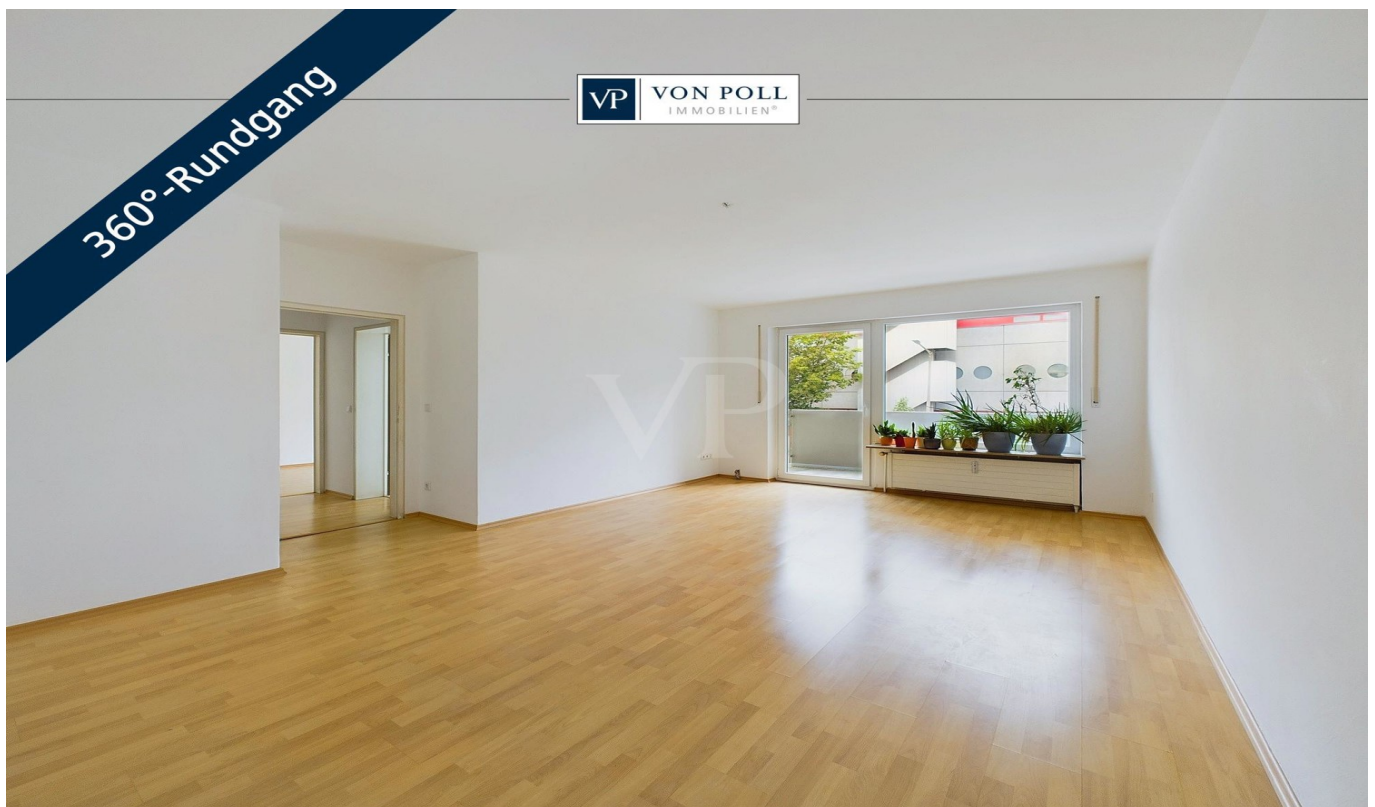


Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

# Top Grundriss mit Garage im Nürnberger Westen

Objektnummer: 24021059



KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24021059	Kaufpreis	235.000 EUR
Wohnfläche	ca. 79 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1971		
Stellplatz	1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	151.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.08.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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

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

Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
FINANCE

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

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

Finanzierung  
berechnen



**Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Wohnung liegt in einer gepflegten Wohngegend und befindet sich in einem soliden Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971. Mit einer Wohnfläche von ca. 79 m<sup>2</sup> bietet sie nicht nur ein komfortables Zuhause, sondern auch eine hervorragende Kapitalanlage. Die gut durchdachte Raumaufteilung ist eines der Highlights dieser Immobilie. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der Zugang zu allen Räumen bietet. Das geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Es ist hell und einladend, dank der zwei großen Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen und eine angenehme Atmosphäre schaffen. Hier findet sich ausreichend Platz für gemütliche Abende und geselliges Beisammensein. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Es lädt zum Entspannen ein und ermöglicht einen ruhigen Blick ins Grüne, der für erholsame Nächte sorgt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Es ist zeitlos gefliest und das WC ist separat untergebracht. Diese gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss ist die perfekte Kapitalanlage. Sie überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung, Küche, den Garagenstellplatz (zzgl. 15.000 Euro) und die praktische Lage. Sichern Sie sich diese attraktive Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt im Stadtteil Kleinreuth, einem lebendigen und vielseitigen Viertel, das sich in den letzten Jahren kontinuierlich entwickelt hat. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus Wohnbebauung, Grünflächen und einer Vielzahl von Gewerbebetrieben aus. Das Viertel bietet eine ideale Balance zwischen städtischem Leben und Ruhe, mit vielen Grünanlagen und Parks, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine der Hauptverkehrsachsen im Westen Nürnbergs und bietet schnellen Zugang zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten der Stadt. Auch für Fahrradfahrer und Fußgänger ist die Immobilie gut ausgebaut. Es gibt zahlreiche Radwege, die eine sichere und komfortable Fortbewegung ermöglichen.

Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24021059 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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