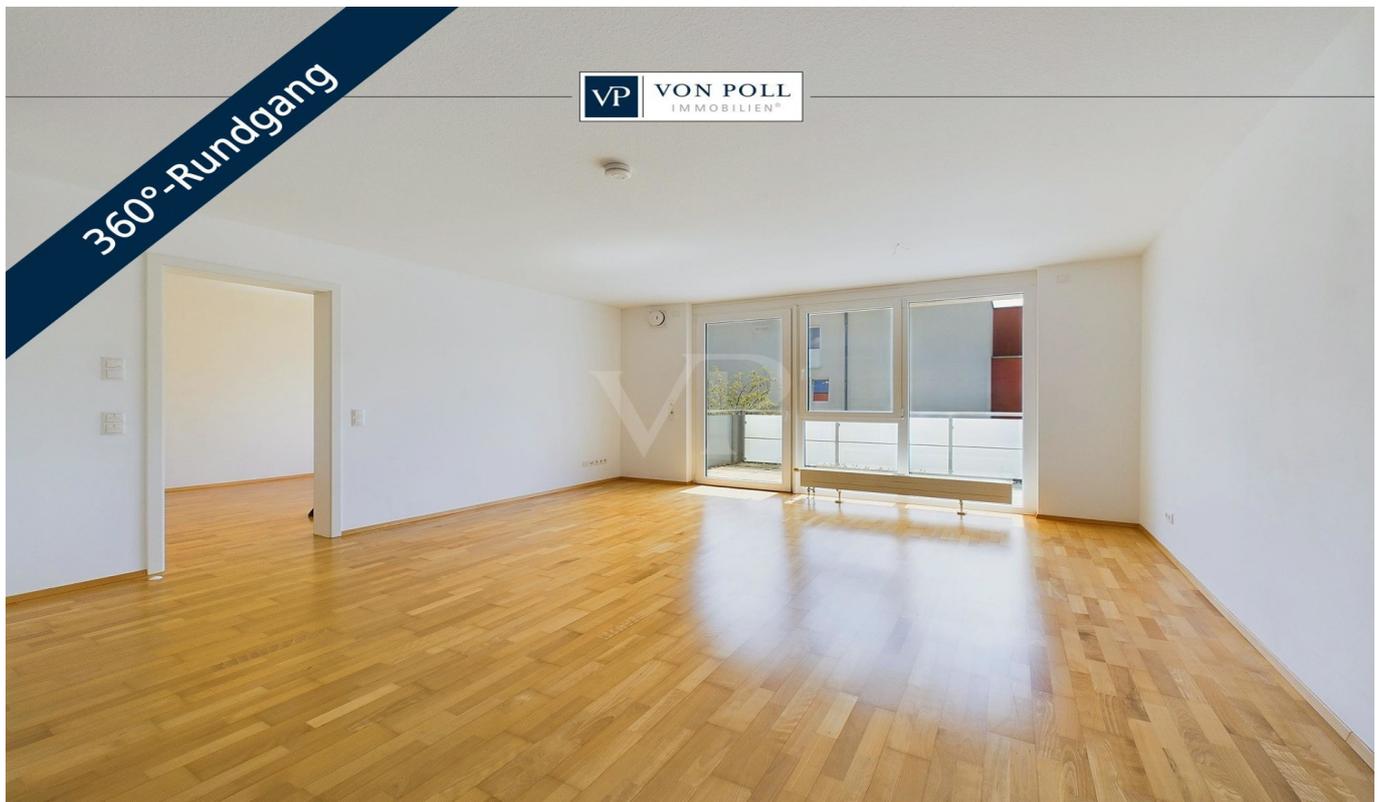


Nürnberg – Bärenschanze

# Gepflegt - Einbauküche - Großer Balkon - Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24021057



KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24021057 - 90429 Nürnberg – Bärenschanze

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021057 - 90429 Nürnberg – Bärenschanze

## Auf einen Blick

Objektnummer	24021057
Wohnfläche	ca. 59 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	280.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24021057 - 90429 Nürnberg – Bärenschanze

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	61.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.02.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24021057 - 90429 Nürnberg – Bärenschanze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021057 - 90429 Nürnberg – Bärenschanze

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021057 - 90429 Nürnberg – Bärenschanze

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

Objektnummer: 24021057 - 90429 Nürnberg – Bärenschanze

## Die Immobilie



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



**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen

**Objektnummer: 24021057 - 90429 Nürnberg – Bärenschanze**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser gepflegten 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von Nürnberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> bietet dieses Objekt genügend Platz für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einer modernen und komfortablen Wohnung sind. Das Objekt befindet sich in einem im Jahr 2010 erbauten Gebäude, das sich in einem sehr guten Zustand befindet. Die Wohnung befindet sich in der ersten Etage und verfügt über eine gehobene Ausstattungsqualität. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort vom Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer beeindruckt sein, der der Wohnung ein warmes und gemütliches Ambiente verleiht. Die Küche, Diele und das Badezimmer sind mit stilvollen Fliesenböden ausgestattet. Das Highlight dieser Wohnung ist der 10 m<sup>2</sup> große Südbalkon, auf dem Sie die Sonne und frische Luft genießen können. Der Balkon bietet genügend Platz für Gartenmöbel und Pflanzen, um Ihre eigene kleine Ruheoase zu schaffen. Die Wohnung punktet auch durch ihre gute Lage. Sie liegt nur 5 Gehminuten von den Pegnitzauen entfernt, wo Sie die Natur genießen und entspannen können. Zudem bietet die Wohnung einen Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €), der Ihren PKW sicher und bequem unterbringt. Insgesamt ist diese Wohnung ideal für alle, die auf der Suche nach einem modernen und komfortablen Zuhause in zentraler Lage sind. Wenn Sie Interesse an der Besichtigung dieses Objekts haben, zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese schöne Wohnung persönlich zu zeigen. VON POLL Immobilien freut sich darauf, mit Ihnen eine Besichtigung zu vereinbaren.

Objektnummer: 24021057 - 90429 Nürnberg – Bärenschanze

## Ausstattung und Details

Zu den Vorzügen dieser Wohnung zählen insbesondere:

- Parkett im Wohn- und Schlafzimmer
- Fliesenboden in Küche Diele und Badezimmer
- großer Südbalkon
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss
- großes Kellerabteil
- Einbauküche
- gute Lage
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €)

Objektnummer: 24021057 - 90429 Nürnberg – Bärenschanze

## Alles zum Standort

Die Bärenschanze ist ein Stadtteil von Nürnberg, der im Westen der Stadt liegt und durch seine zentrale Lage sowie seine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr geprägt ist. Der Stadtteil befindet sich zwischen der Altstadt und den westlichen Außenbezirken, was ihn zu einem attraktiven Wohn- und Geschäftsgebiet macht. Geografisch grenzt die Bärenschanze an andere bekannte Stadtteile wie Gostenhof, St. Johannis und Muggenhof. Die Bärenschanze ist von einer Mischung aus Wohn- und Gewerbegebieten geprägt, wobei die Bebauung durch eine Vielzahl von Altbauten, modernen Wohnanlagen und Gewerbeflächen charakterisiert ist. Der Stadtteil hat eine lebendige Atmosphäre, die durch kleine Geschäfte, Cafés und Restaurants, aber auch durch die Nähe zu größeren Einkaufszentren und Märkten geprägt ist. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, da mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien durch die Bärenschanze verlaufen, was die Erreichbarkeit des Nürnberger Zentrums und anderer wichtiger Orte in der Stadt erleichtert. Zudem ist die Bärenschanze gut über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen erreichbar, was auch für Pendler und Reisende von Vorteil ist. In unmittelbarer Nähe zur Bärenschanze befinden sich mehrere Parks und Grünflächen, die zur Erholung und Freizeitgestaltung einladen. Historisch gesehen ist die Bärenschanze auch von Bedeutung, da sie ihren Namen einer alten Schanze verdankt, die einst Teil der Stadtbefestigungen Nürnbergs war. Insgesamt ist die Bärenschanze ein attraktiver und vielseitiger Stadtteil, der sowohl urbanes Leben als auch eine gute Anbindung an die Natur und das kulturelle Leben Nürnbergs bietet.

Objektnummer: 24021057 - 90429 Nürnberg – Bärenschanze

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2029. Endenergiebedarf beträgt 61.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 24021057 - 90429 Nürnberg – Bärenschanze

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 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)