

Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Top Lage in Eibach! Sanierung oder Neubau?

Objektnummer: 25021020



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 653 m²

Objektnummer: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

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

Objektnummer: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Auf einen Blick

Objektnummer	25021020	Kaufpreis	499.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1940		

Objektnummer: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	413.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	17.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1940

Objektnummer: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

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



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

Objektnummer: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus, welches 1940 erbaut wurde, eignet sich hervorragend für handwerklich begabte Personen, die Freude daran haben, ihr Zuhause individuell zu gestalten und zu optimieren. Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 101 m² und eine Grundstücksfläche von ca. 653 m², welches vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung bietet. Die ruhige Lage macht das Objekt zu einem idealen Rückzugsort für Familien. Der Garten des Hauses bietet ausreichend Fläche für Gartenliebhaber, die Freude daran haben, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Zudem bietet die Grundstücksgröße die Möglichkeit, weitere Ideen umzusetzen, wie zum Beispiel einen kleinen Grillbereich. Zudem wäre ein Abriss mit anschließendem Neubau eine weitere Möglichkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Insgesamt bietet dieses Objekt hervorragendes Potenzial, um ein großzügiges und familienfreundliches Eigenheim zu schaffen, das Raum für gemeinschaftliches Leben bietet. Für eine Besichtigung und individuelle Beratung vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns.

Objektnummer: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Alles zum Standort

Der Stadtteil Eibach, gelegen im Süden Nürnbergs, bietet eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das urbane Leben. Eibach zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, die besonders von Familien und Naturliebhabern geschätzt wird. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien sowie Straßenbahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Nürnberger Stadtzentrums sowie anderer wichtiger Stadtteile. Auch die nahegelegene Autobahn A73 sorgt für eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und eine zügige Verbindung zu den umliegenden Städten. Eibach bietet eine sehr gute Infrastruktur, darunter zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naturraum, der den Stadtteil umgibt, sowie zu den umliegenden Erholungsgebieten, die für Freizeitaktivitäten und Spaziergänge einladen. Dank der ruhigen und dennoch gut erreichbaren Lage eignet sich Eibach ideal für Menschen, die sowohl das grüne Umfeld als auch die Nähe zum urbanen Leben und den wirtschaftlichen Zentren Nürnbergs schätzen.

Objektnummer: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 413.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15 Nürnberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com