

Nürnberg / Eibach

Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger und bevorzugter Eibach-Wohnlage

Objektnummer: 23269024

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 263 m²

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Auf einen Blick

Objektnummer	23269024
Wohnfläche	ca. 143 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	29.11.2033
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	134.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

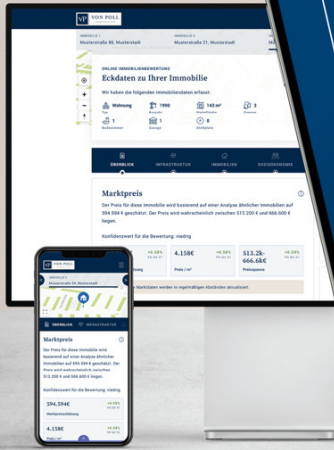
Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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.: 09187 - 92 83 01 0

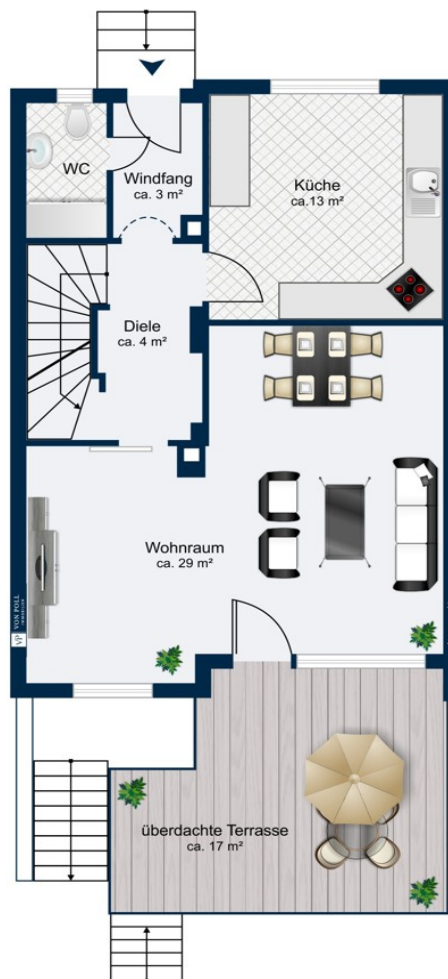
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

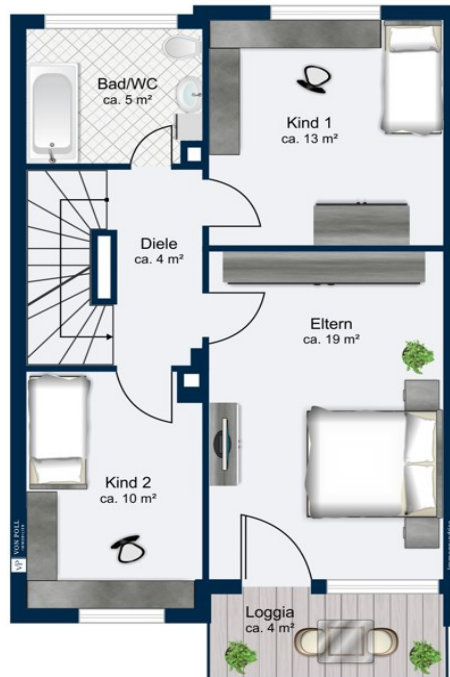
Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

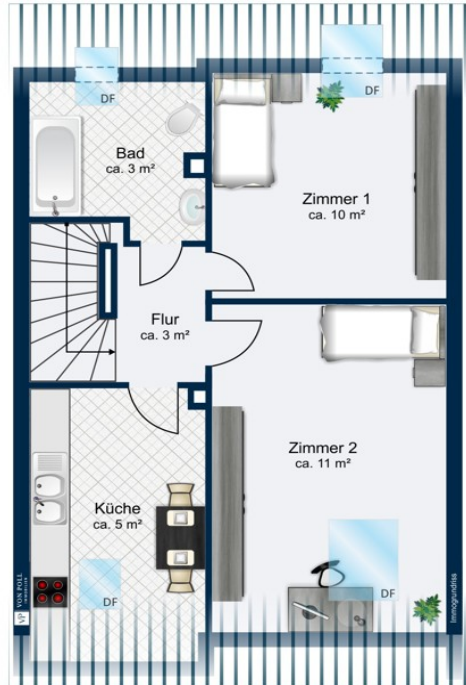
www.von-poll.com/nuernberger-land

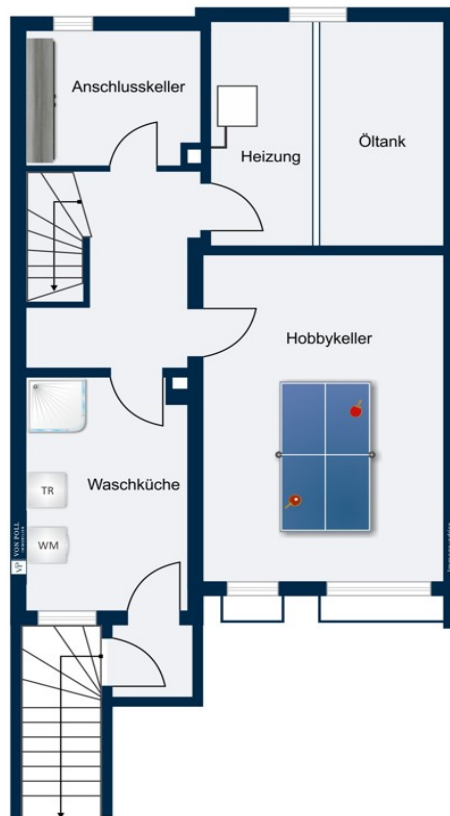
Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Ein erster Eindruck

Das 1970 fertiggestellte Reihemittelhaus kann sich nach vielen bereits erfolgten Renovierungsmaßnahmen heute durchaus sehen lassen. Es sind im jetzigen Zustand überwiegend Schönheitsreparaturen durchzuführen und die beiden Bäder zu erneuern. Die Aufteilung mit den 6 Zimmern, 2 möglichen Küchen und 2 Bädern durch das voll ausgebauten Dachgeschoss ist für die größere Familie oder auch die Möglichkeit der Nutzung als 2-Generationenhaus als ideal zu sehen. Im Untergeschoss gibt es neben dem Anschlussraum und dem Heizungskeller noch einen sehr großzügigen Hobbykeller und eine Waschküche mit einer Dusche und einer Außenkellertreppe. Der überwiegend nach Westen orientierte Garten ist auch über einen Versorgungsweg erreichbar und hat neben dem großen überdachten Freisitz direkt am Haus noch ein Gartenhaus für die Gartengeräte, Fahrräder, etc. Die Garage ist in wenigen Schritten vom Haus entfernt gleich die erste im Garagenhof. Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich, da es derzeit nicht bewohnt ist. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Ausstattung und Details

- Ölzentralheizung (Viessmann) aus 2017 mit 4.800 Ltr.-Stahltank
 - Kunststoffisoliertglasfenster aus 2001
 - Fliesen-, PVC-, Teppichböden, Laminatböden
 - Einbauküche mit Markengeräten vorhanden
 - eingewachsener Garten mit Gartenhaus
 - Garage im nahegelegenen Garagenhof
- Neues Dach mit Verblechungen aus 2003
Kanalanschluss und Rückstauverschluss aus 2018
Elektr. Rollos im DG aus 2014
Elektrik - neuer Verteilerkasten

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 134.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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 Handelsregistorauszugs, 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: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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