

Nürnberg-Eibach

# Familienfreundliches Zuhause in Nürnberg-Eibach mit vielseitiger Ausstattung

Objektnummer: 24269026

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 555.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 411 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24269026 - 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: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24269026
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	555.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	176.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.04.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1986



Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Die Immobilie

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen

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



Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Grundrisse



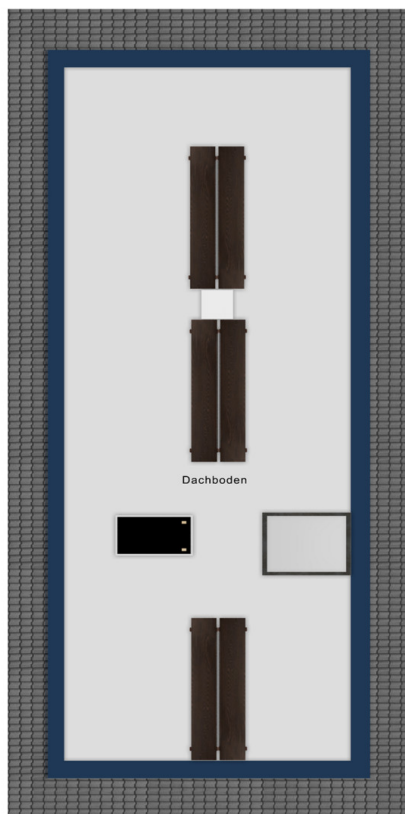
Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zum 360 Grad Rundgang: <https://tour.ogulo.com/1JwE> Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986 bietet eine Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und steht auf einem 411 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bietet, es nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die sich ideal für eine Familie eignen. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich, der dank eines Kachelofens (nach Austausch des Einsatzes weiter nutzbar) für wohlige Wärme sorgt. Die gesprossenen Holzisoliertglasfenster, teilweise bodentief, lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick auf den eingewachsenen Garten frei. Der Garten ist gut eingefriedet und bietet eine teilüberdachte Terrasse mit Markise, die sich hervorragend für gesellige Stunden im Freien eignet. Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räume, einschließlich eines Schlafzimmers mit Balkonelement, das ebenfalls mit Holzisoliertglasfenstern und Rollos ausgestattet ist. Die Fußböden sind mit einer Mischung aus Parkett, Fliesen und Teppich belegt. Das Badezimmer, das aufgrund seines Zustands renoviert werden sollte, bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die separate Nutzungsmöglichkeit des Untergeschosses. Eine Außenkellertreppe führt zu einem Einliegerbereich, der als Büro oder Gästebereich genutzt werden kann. Dieser Bereich verfügt über ein separates WC und hat Zugang zur Sauna mit Dusche, was zusätzlichen Komfort bietet. Für die Barriereüberwindung ins DG sorgt ein noch vorhandener und funktionsfähiger Sitz-Treppenlift, der eine Verbindung zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss ermöglicht. Die Gaszentralheizung aus dem Baujahr sorgt für die Wärmeversorgung des Hauses. Zudem ist eine Sat-Anlage vorhanden, die für den TV-Empfang sorgt. Eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb sowie ein Werkstattraum runden das Raumangebot ab. Der Bereich für Gartengeräte ist praktisch für die Gartenpflege und bietet zusätzlichen Stauraum. Insgesamt ist dieses Einfamilienhaus eine interessante Option für Käufer, die eine Immobilie mit Potenzial suchen und bereit sind, in Modernisierungsmaßnahmen zu investieren. Der gut eingewachsene Garten und die vielseitige Nutzung der Räumlichkeiten bieten zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Eine Besichtigung vor Ort wird empfohlen, um sich einen Eindruck von den räumlichen Gegebenheiten und den Renovierungsmöglichkeiten zu verschaffen.

Objektnummer: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Ausstattung und Details

- Gaszentralheizung aus 1986
- gesprossste Holzisoliertglasfenster mit Rollos, teilw., bodentief an Terrasse EG und Balkonelement Schlafzimmer
- Fliesen-, Parkett- und Teppichboden
- noch vorhandener Sitz-Treppenlift von EG zum DG
- Kachelofen im EG kann nach Tausch des Einsatzes weiter betrieben werden
- Sauna mit Dusche im UG
- Sat-Anlage
- Außenkellertreppe zum separaten Einliegerbereich für Büro/Gäste mit WC
- Einzelgarage mit elektr. Torantrieb
- Gartenhaus
- gut eingewachsener und mit Metallzaun eingefriedeter Garten, teilüberdachte Terrasse mit Markise und Grillkamin

Objektnummer: 24269026 - 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: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2029. Endenergiebedarf beträgt 176.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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