

Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

# Reihenmittelhaus samt Garage in bevorzugter Nürnberg-Eibach-Wohnlage

Property ID: 24269016

360°-Rundgang



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

**PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112,49 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 172 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## At a glance

Property ID	24269016
Living Space	ca. 112,49 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	4.5
Bathrooms	2
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 42 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	86.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.04.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property



Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property



Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property



Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property





Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property



Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property



Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property



Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property



Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property



Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property



Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property



Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property





Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property



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



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

### Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

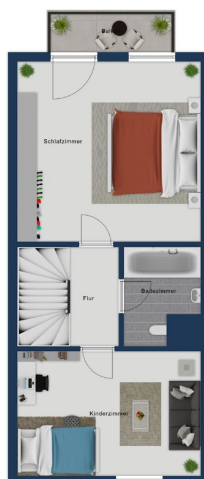
*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

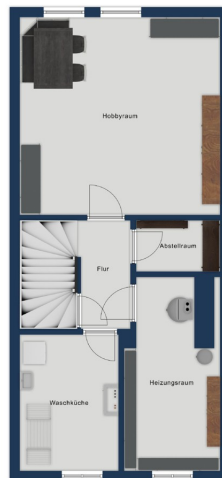
[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)



Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## A first impression

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://tour.ogulo.com/D7mO> Das 1986 fertiggestellte Reihenmittelhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es sind im jetzigen Zustand überwiegend Schönheitsreparaturen durchzuführen und gegebenenfalls die beiden Bäder zu modernisieren. Die Aufteilung mit den 5 Zimmern und 2 Bädern durch das voll ausgebaute Dachgeschoss ist auch für die größere Familie als ideal zu sehen. Im Untergeschoss gibt es neben dem Anschlussraum mit Waschküche und dem Heizungskeller mit Werkstatt noch einen sehr großzügigen Hobbyraum und einen kleinen Lagerkeller. Der überwiegend nach Westen orientierte kleine Gartenbereich mit der Terrasse ist auch über einen Versorgungsweg erreichbar. Die Garage ist in wenigen Schritten vom Haus entfernt im nahegelegenen Garagenhof. Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich, da es derzeit nicht bewohnt ist. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin ! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Details of amenities

- Gaszentralheizung aus 2015
- Holzisoliertglasfenster mit elektrischen Rollos an Terrasse und Balkonelementen
- Fliesen-, Parkett- und Laminatböden
- ältere Einbauküche mit Markengeräten vorhanden
- kleiner Garten im Süden und Gartenhaus im eigenen Vorgartenbereich
- Garage im nahegelegenen Garagenhof
- vorhandene Möbel können nach Absprache übernommen werden

Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## All about the location

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.

Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 86.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.



Property ID: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nuremberg region  
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)