

Nürnberg

# Vermietete helle 2-Zimmer-Wohnung in schöner Nürnberg Glockenhof-Wohnlage

Número de propiedad: 24269019



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

PRECIO DE COMPRA: 239.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 65 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## De un vistazo

Número de propiedad	24269019
Superficie habitable	ca. 65 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	2
Baños	1
Año de construcción	1990
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	239.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 65 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	25.06.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1990



Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propiedad





Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propiedad





Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propiedad





Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propiedad



Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propiedad





Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

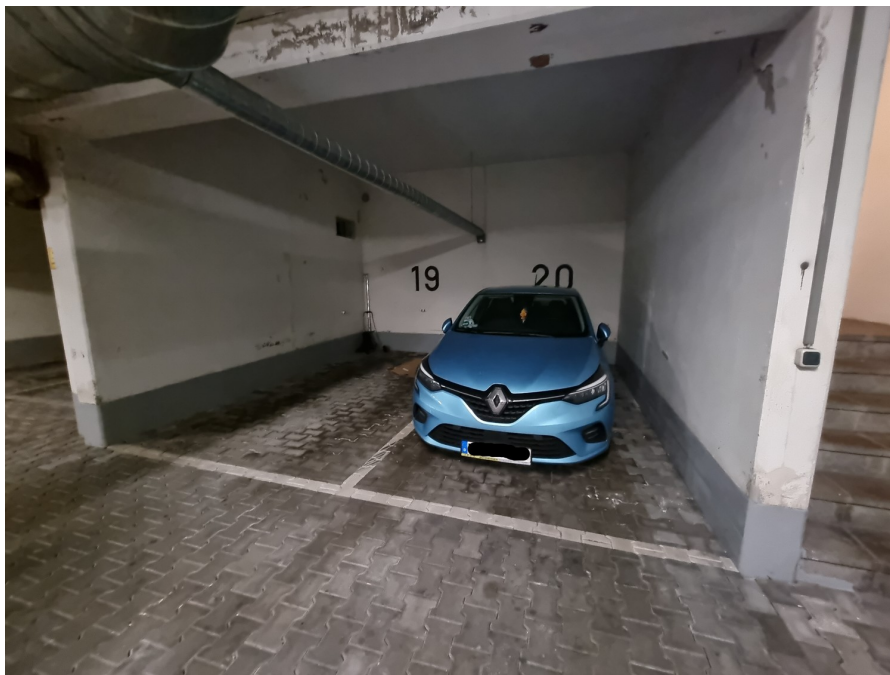
## La propiedad





Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propiedad



**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)

Marktpreis	Veränderung
4.150€	+8,8%
513,35€	+8,8%
666,65€	+8,8%

Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propiedad



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



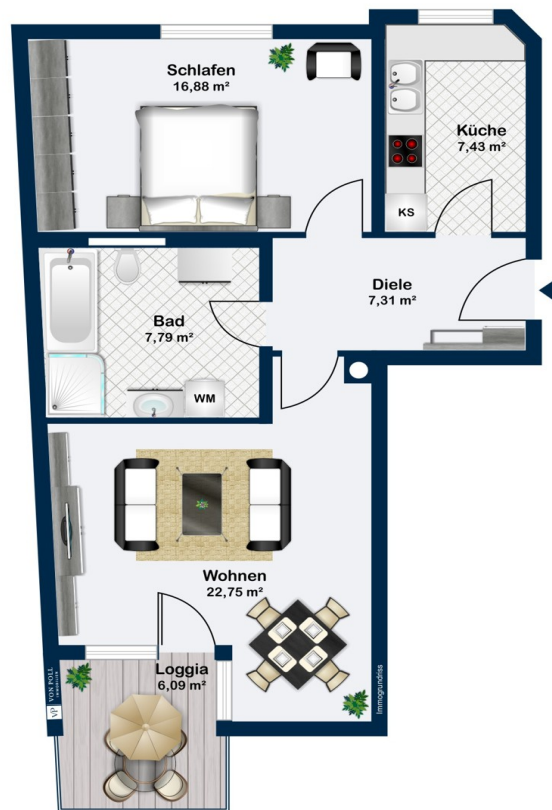
Finanzierung  
berechnen





Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## Una primera impresión

Die angebotene Immobilie ist eine helle und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in einem 18-Familienwohnhaus, das im Jahr 1990 erbaut wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 65 m<sup>2</sup>. Der praktische Grundriss bietet einen optimalen Raumfluss und hohe Wohnqualität. Zur Ausstattung gehören ein Kabel-TV-Anschluss, geflieste Böden in Küche und Bad sowie Laminatböden in den übrigen Wohnräumen. Das Badezimmer ist mit einem Waschtisch, einer Badewanne, einer Dusche, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Küche verfügt über eine moderne Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Der Balkon in Richtung begrüntem Innenhofbereich bietet Platz für eine Sitzgelegenheit und lädt zum Entspannen im Freien ein. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz, der für bequemes Parken sorgt. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie in gutem Zustand, die sich ideal für Singles, Paare und vor Allem als Kapitalanlage eignet. Ende 2020 wurde in der Wohnung eine neue Einbauküche installiert und das Bad überwiegend erneuert. Das gesamte Anwesen wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen leistet ein Hausmeister-Service wertvolle Dienste bei der Pflege der Außenanlage und Gartenpflege. Im monatlichen Hausgeld von 280,00 € sind sämtliche laufende Kosten, Hausverwaltung samt Instandhaltungsrücklage für Wohnung und TG enthalten. Die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft beinhaltet 79 Wohnungen und die Tiefgaragenanlage mit 71 Stellplätzen. Die Wohnung ist derzeit vermietet für eine monatliche Kaltmiete in Höhe von EUR 750,00 an ein sehr nette Mieterin. 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.

Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## Detalles de los servicios

- \* Praktisch geschnittener Grundriss
- \* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster
- \* Gaszentralheizung
- \* Kabel-TV
- \* Küche und Bad gefliest, sonst Laminatböden
- \* Bad mit Waschtisch, Wanne, Dusche, WC und WM-Anschluss
- \* Küche mit neuwertiger Einbauküche
- \* Balkon in den grünen Innenhofbereich
- \* abgemauerter Kellerraum
- \* TG-Stellplatz ebenerdig



Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## Todo sobre la ubicación

Der Nürnberger Stadtteil Glockenhof liegt südlich der Marienvorstadt und nördlich des Nibelungenviertels. Östlich von Glockenhof liegt der Stadtteil Ludwigsfeld und westlich Galgenhof. Glockenhof liegt genau neben St. Peter und somit auch in unmittelbarer Nähe der Peterskirche (mit Straßenbahn- und Bushaltestelle). Im Stadtteil befinden sich weitere sechs Straßenbahn- (Schweiggerstraße, Harsdörfferplatz, Wodanstraße, Holzgartenstraße, Widhalmstraße, Platz der Opfer des Faschismus und Scheurlstraße) und zwei Bushaltestellen (Köhnstraße und Untere Baustraße) KURZUM: Die Lage des Objekts ist zentral und gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.

Número de propiedad: 24269019 - 90478 Nürnberg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Región de Núremberg  
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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