

Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

# Ihr Traumhaus im Dornröschenschlaf!

CODE DU BIEN: 24021043a



PRIX D'ACHAT: 900.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.296 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24021043a	Prix d'achat	900.000 EUR
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Technique de construction	massif
Pièces	4	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, WC invités
Salles de bains	1		
Année de construction	1971		

CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	02.05.2031
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	279.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H



CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

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



**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  
[krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

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



CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propriété



**VP** VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen



**CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)**

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Lage am Rande von Nürnberg-Fischbach bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.296 m<sup>2</sup> genügend Platz für Ihre Familie. Das Baujahr 1971 verleiht dem Haus einen charmanten Charakter, während es dank seines sanierungsbedürftigen Zustands Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Balkon/Terrasse lädt dazu ein, die Ruhe und Natur des großzügigen Gartens zu genießen. Eine Erweiterung des Hauses oder gar eine komplette Neuerrichtung wäre denkbar. Der große Garten bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche und lädt zum Verweilen im Freien ein. Zudem verfügt die Immobilie über einen zusätzlichen Bauplatz, der weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Lage am Rande von Nürnberg-Fischbach bietet eine ruhige Umgebung und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt, sodass Sie sowohl die Natur als auch die Annehmlichkeiten der Großstadt leicht erreichen können. Ob als gemütliches Familienheim oder als Investition in die Zukunft – diese Immobilie mit großem Grundstück und Ausbaupotenzial lässt keine Wünsche offen. Alternativ wäre ein Abriss und Neuerrichtung mit einer größeren Wohnfläche ebenso denkbar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit VON POLL IMMOBILIEN und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen.

**CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)**

## Tout sur l'emplacement

Fischbach liegt im Südosten Nürnbergs im Lorenzer Reichswald und wird vom Fischbach durchflossen. Begrenzt wird der Ort vom Lorenzer Reichswald im Westen und Norden, der Bundesautobahn 9 im Osten und der Bundesstraße 4 im Süden und Südwesten. In Fischbach finden Sie alle gängigen Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.



**CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 279.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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.

CODE DU BIEN: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nuremberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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