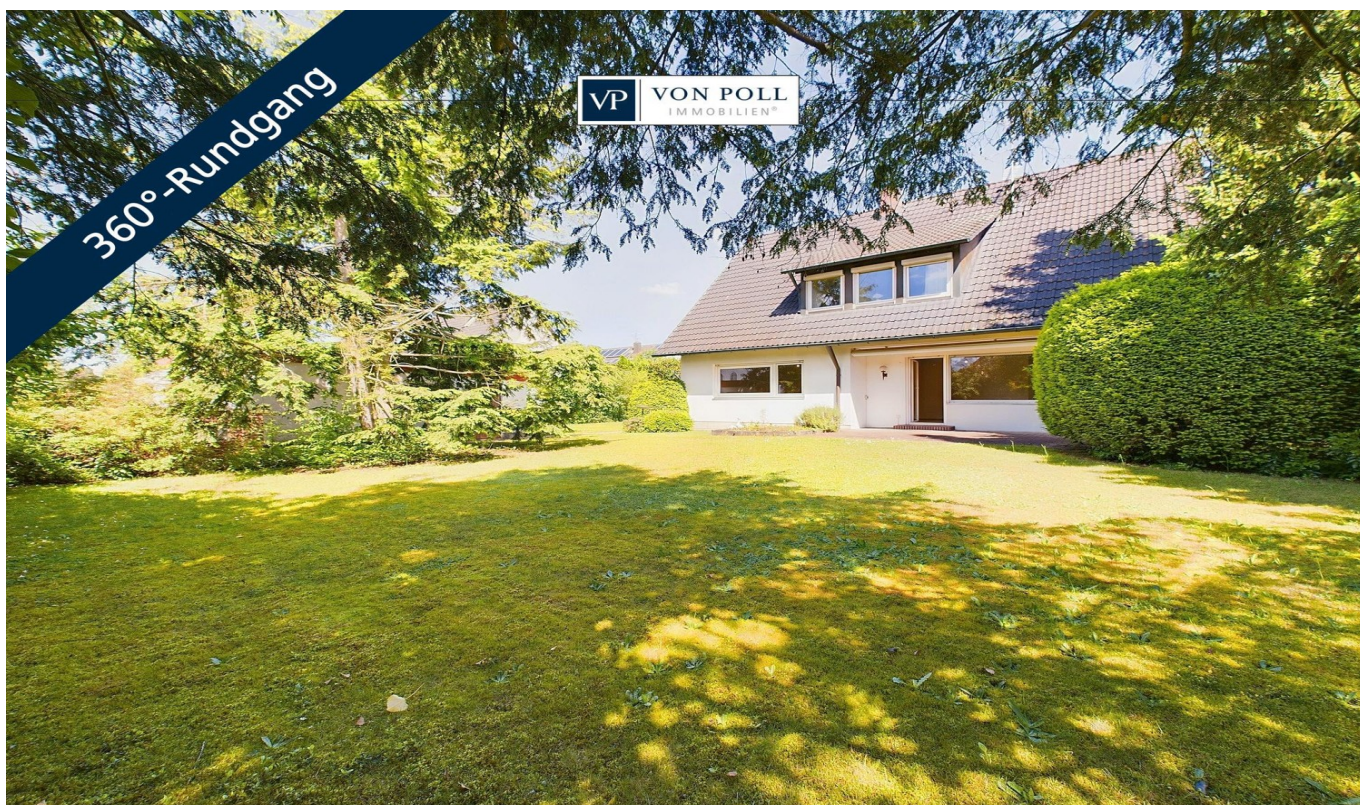


Nürnberg – Herpersdorf

Ihre neue Familienoase in Bestlage mit Ausbaupotential

CODE DU BIEN: 24021047



PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 742 m²

CODE DU BIEN: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

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

CODE DU BIEN: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24021047
Surface habitable	ca. 152 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1970
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	750.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	213.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.04.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

La propriété



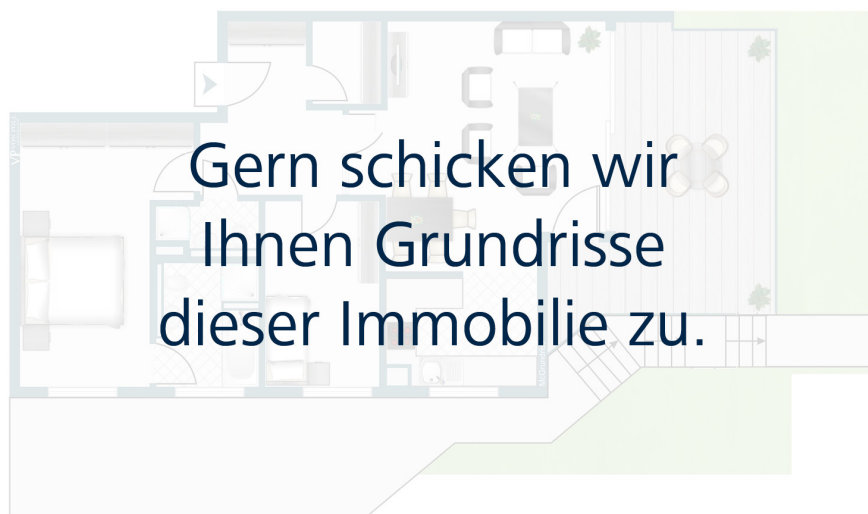
CODE DU BIEN: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com/nuernberg

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

CODE DU BIEN: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

La propriété



Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen







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

www.home.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

Une première impression

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet auf insgesamt ca. 152 m² Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 742 m² und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und 2 WC's. Im Erdgeschoss befindet sich ein sehr geräumiges Wohn/Esszimmer, welches viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie bietet. Ein weiterer Raum kann hier abgeteilt werden, was die Möglichkeit für ein zusätzliches Schlafzimmer oder Büro schafft. Zudem ist eine offene Wohnküche realisierbar, was den Wohnbereich noch großzügiger und einladender gestaltet. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Darüber hinaus gibt es eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Auf der Gartenseite des Hauses befinden sich eine Terrasse und im 1. OG ein Balkon, der direkt an das Elternschlafzimmer angeschlossen ist, die zum Entspannen und Sonnenbaden einladen. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, das Dachgeschoss noch weiter auszubauen. Hier können zusätzliche Wohnräume geschaffen werden, um den Platz optimal zu nutzen. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität lässt sich hier ein wahres Schmuckstück erschaffen. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und gut zu Fuß erreichbar. Insgesamt bietet dieses Haus eine ideale Grundlage für eine Familie, die ihre eigenen Wohnräume verwirklichen möchte. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

Détails des commodités

- ruhige und familienfreundliche Lage
- riesiges Wohn/Esszimmer
- großer Garten mit Terrasse und Rasenfläche
- Doppelgarage mit 2 zusätzlichen Außenstellplätzen direkt vor dem Haus
- 1 Badezimmer und 2 Gäste WC´s
- großer Keller mit Bar/Hobbyraum
- ausbaubares Dachgeschoss
- viele Staumöglichkeiten
- und, und, und ...

CODE DU BIEN: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

Tout sur l'emplacement

Der ruhige und familienfreundliche Stadtteil Herpersdorf liegt im Nürnberger Süden und ist bestens an die Nürnberger Innenstadt, Fürth und Erlangen angebunden.

CODE DU BIEN: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 213.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

Contact

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

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Nuremberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com