

Nürnberg – Eberhardshof

# Modern, ruhig und doch zentral

CODE DU BIEN: 25021025



PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130,4 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

- 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: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021025
Surface habitable	ca. 130,4 m <sup>2</sup>
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2019
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	650.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	51.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.03.2030	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



CODE DU BIEN: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La propriété



### Ihre Immobilienspezialisten

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

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

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

CODE DU BIEN: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La propriété



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

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



CODE DU BIEN: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Une première impression

Diese moderne und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im Nürnberger Stadtteil Eberhardshof befindet sich im 2. Obergeschoss eines 2019 erbauten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen. Der gepflegte Parkettboden samt Fußbodenheizung schafft eine gemütliche Atmosphäre. Die 3-fach verglasten Fenster mit elektrischen Rollos und die durchdachte Raumaufteilung bestehend aus 2 Schlafzimmern, 1 Büro und einem großem Wohnzimmer samt offener Küche/Essbereich, lassen keine Wünsche offen. Der tolle Ausblick aus der Loggia rundet das Gesamtpaket perfekt ab. Das Angebot komplettiert ein großes Badezimmer mit XXL-Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken. Ein Gäste-WC befindet sich im Eingangsbereich. Neben einem der Wohnung zugeordneten Kellerabteil können 2 Tiefgaragenstellplätze zu je 25.000 € abgelöst werden. Zusammengefasst finden Sie hier das perfekte Gesamtpaket einer hochwertigen Wohnung in einer modernen Wohnanlage mit guter Verkehrsanbindung.

CODE DU BIEN: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Détails des commodités

- guter Schnitt
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- XXL Dusche & Badewanne
- Gäste-WC
- Gepflegte und durchdachte Küche samt Elektro Großgeräten (ohne Kaffeemaschine)
- die Küche kann bei Bedarf abgetrennt werden
- elektrische Rollos
- 3-fach verglaste Fenster
- Loggia mit toller Aussicht
- Be-und Entlüftungsanlage
- Aufzug
- 2 x Tiefgaragenstellplatz je 25.000 € (je Stellplatz 39 € Hausgeld)

**CODE DU BIEN: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Eberhardshof, westlich der Innenstadt. Die U-Bahn-Station „Eberhardshof“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie an den Hauptbahnhof. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Auch Restaurants, Cafés und kleinere Boutiquen prägen das lebendige, aber dennoch ruhige Wohnumfeld. Die Kombination aus urbanem Flair, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht die Lage besonders attraktiv für Paare und Familien.

CODE DU BIEN: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.3.2030. Endenergiebedarf beträgt 51.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 25021025 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## 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)