

Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

# Reihenmittelhaus samt Garage in bevorzugter Nürnberg-Eibach-Wohnlage

CODE DU BIEN: 24269016

360°-Rundgang



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

PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,49 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 172 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

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

CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24269016
Surface habitable	ca. 112,49 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4.5
Salles de bains	2
Année de construction	1986
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 42 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	86.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		



CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété





CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

**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

Jetzt Suchprofil anlegen

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propriété

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®

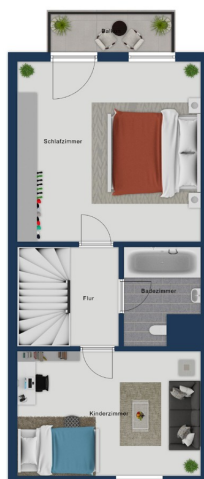
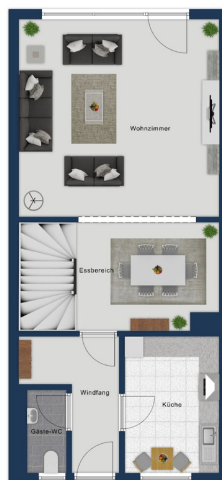
[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

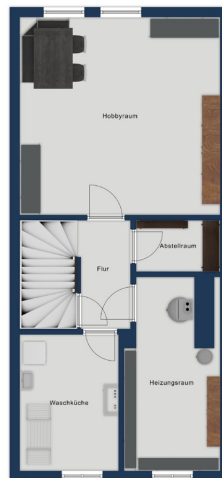




CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)**

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Contact

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

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 La région de Nuremberg

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)