

Nürnberg

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

CODE DU BIEN: 24269019



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

PRIX D'ACHAT: 239.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

- 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: 24269019 - 90478 Nürnberg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24269019
Surface habitable	ca. 65 m <sup>2</sup>
Etage	3
Pièces	2
Salles de bains	1
Année de construction	1990
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	239.000 EUR
Type	Etage
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. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propriété



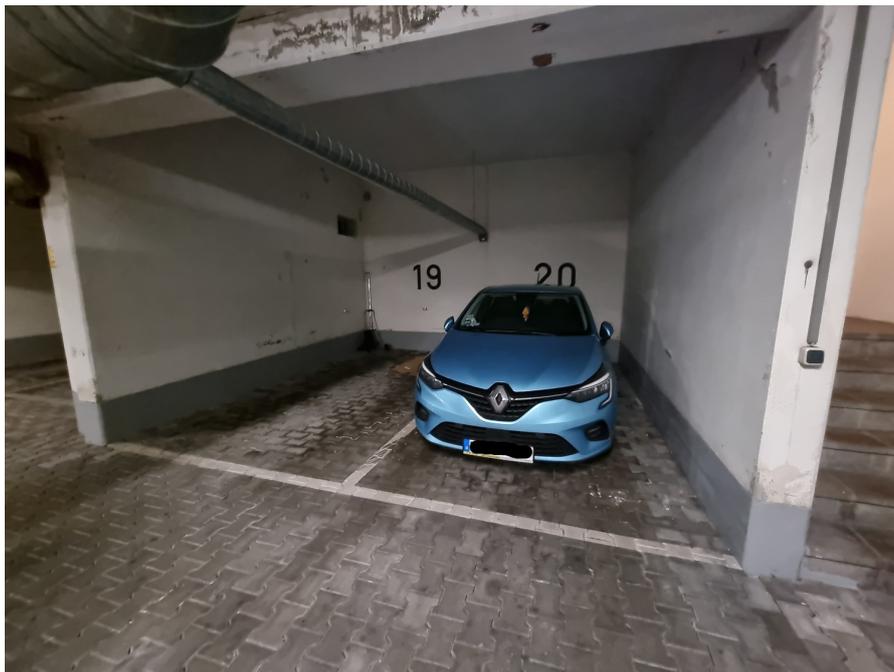
CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

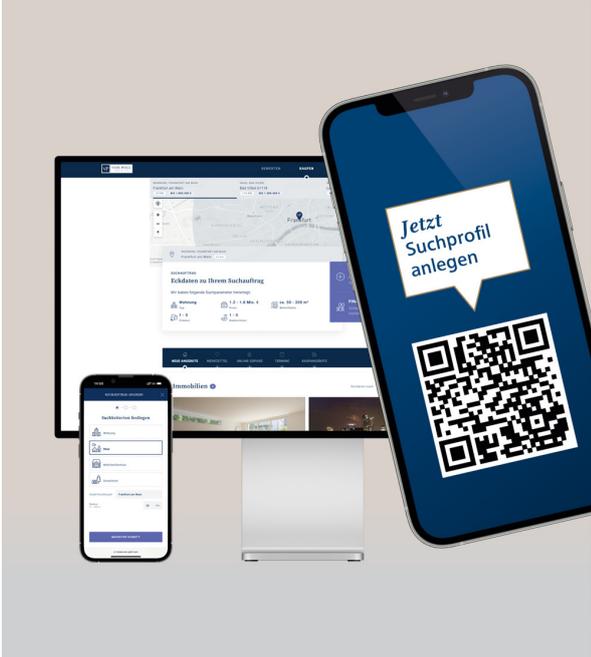
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

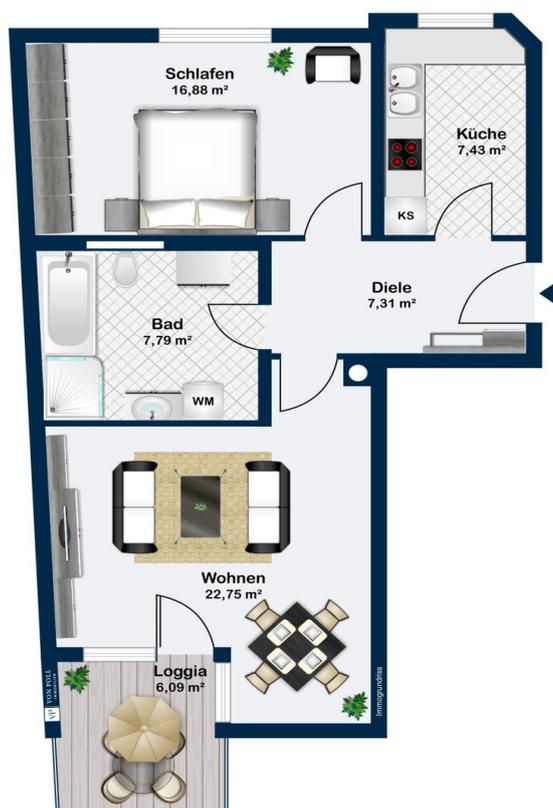


Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## 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: 24269019 - 90478 Nürnberg

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## Détails des commodités

- \* 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

CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24269019 - 90478 Nürnberg

## 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)