

Nürnberg – Thon (Stadtteil)

Bestlage im Grünen mit großer Terrasse und Garten

????????? ??????????: 24021044



???? ??????: 990.000 EUR • ??????????: ca. 177,41 m² • ??????????: 6

???????? ??????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021044	????? ???????	990.000 EUR
????????????	ca. 177,41 m ²	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6	?????????	???????
?????????????? ??? ????????????	4	??????????????	
????????????	3	????????????????????????	ca. 20 m ²
????? ?????????????	2006	???????	?????????, WC ?????????????, ??????
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 25000 EUR (???????)		

???????? ??????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

?????????????? ????????????

???????????? ????????????	?????????? ???????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	67.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	17.01.2029	????????????? ???????????????? ????????????	B
????? ????????????	??????	????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

?? ?????????



???????? ??????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

?? ?????????



???????? ??????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

?? ?????????



??????? ????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com/nuernberg

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

???????? ?????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

?? ?????????

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

www.home.von-poll.com

VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

???????? ????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

??? ?????? ???????????

Diese geräumige Terrassenwohnung aus dem Jahr 2006, befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, im beliebten Nürnberger Stadtteil Thon. Mit einer Wohnfläche von ca. 177,41 m² bietet sie genügend Platz für eine Familie, oder Paare mit sehr viel Platzbedarf. Die Wohnung verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Ein Highlight ist die große Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Von hier aus haben Sie einen schönen Blick auf die Umgebung und können die Ruhe und Privatsphäre genießen. Die offene Wohnküche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die zum Kochen und Genießen einlädt. Die großzügige Wohnküche bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Abende mit der Familie. Für Ihren Komfort verfügt die Wohnung zudem über eine Zentralheizung für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Ein Tiefgaragenstellplatz bietet Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe, so dass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bequem erreichen können. Die Wohnung besteht seit dem Erstbezug aus 2 eigenständigen Wohneinheiten und kann jederzeit wieder voneinander getrennt werden. Insgesamt bietet diese Terrassenwohnung viel Platz, Komfort und eine praktische Raumaufteilung, die ideal für eine Familie ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

??????? ????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

????????????????? ??? ??????????

- ruhige und familienfreundliche Lage
- sehr gut in die Innenstadt, Fürth und Nürnberg angebunden
- großes Wohn/Esszimmer
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000 €)
- großer Garten mit Terrasse und Rasenfläche
- Keller mit Hobbyraum/Gästezimmer, viel Lagerfläche und Badezimmer
- 3 Badezimmer
- Anschlüsse für eine Sauna sind im Keller vorhanden
- Wohnung teilbar zu zwei Eigenständigen Wohnungen
- viele Staumöglichkeiten
- und, und, und ...

???????? ??????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

??? ??? ??? ????????????

Nürnberg Thon ist einer der beliebtesten Lagen im Nürnberger Norden. Sehr ruhig, zentral und ausgezeichnet in die Nürnberger Innenstadt, Fürth und Erlangen angebunden.

??????? ????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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.

???????? ??????????: 24021044 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15 ??????????????
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com