

Nürnberg – Gleißhammer

## Zentrale Lage mit Balkon & Stellplatz

????????? ??????????: 24021050



???? ??????: 200.000 EUR • ??????????: ca. 67 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ???????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

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

???????? ??????????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021050	????? ???????	200.000 EUR
????????????	ca. 67 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3	?????????	???????
????????	2	????????????	???????
?????????????? ???	1	????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????	1	??????	???????
????? ?????????????	1973	???????	?????????
?????? ?????????????	1 x ???????, 15000 EUR (???????)		

???????? ??????????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	130.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.02.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

?? ?????????



??????? ???????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

?? ????????



??????? ???????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

??????? ???????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

?? ????????

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

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](mailto:krefeld@von-poll.com)

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



??????? ????????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

?? ????????



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

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



Finanzierung  
berechnen



??????? ???????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

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

Diese gepflegte 2 Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973 und ist bequem per Aufzug zu erreichen. Über die Diele gelangen Sie in alle Räume der Wohnung. Über das Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon. Die Wände sind grundiert und müssen nur noch fertig gestrichen werden. Der Boden aus Schlafzimmer, Diele, Küche und Abstellkammer wurden entfernt und der Boden mit Ausgleichsmasse vorbereitet. Somit muss nur noch ein Boden nach Wahl verlegt werden und es kann direkt eingezogen werden. Die Wohnung besticht durch ihre gemütliche Atmosphäre und die praktische Raumaufteilung. Der Wohnbereich ist hell und großzügig gestaltet, was zu einem angenehmen Wohngefühl beiträgt. Der Eingangsbereich ist über eine Holzabtrennung getrennt, sodass sich vor der Küche der ideale Platz für einen Essbereich befindet. Im Keller befindet sich zusätzlich zum normalen Kellerabteil, ein geschlossener Kellerraum mit Strom, Licht, Fenster und Heizung, der als Büro, Lager oder Fitnessraum genutzt werden kann. Der Raum besitzt ein eignes Grundbuch und kann für zusätzlich 15.000 € erworben werden. Die Lage der Wohnung ist zentral und gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden, was den Alltag erleichtert. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als attraktive und praktische Immobilie, die sowohl für Singles als auch für Paare geeignet ist. Aufgrund ihrer Größe, Lage und Ausstattung eignet sie sich auch ideal als Kapitalanlage oder Zweitwohnsitz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser gepflegten Wohnung!

??????? ?????????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

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

- zentrale Lage
- Balkon
- Abstellkammer
- Kellerraum mit Strom, Licht, Fenster, Heizung und eigenem Grundbuch (zzgl. 15.000 €)
- Kellerabteil mit Fenster, Licht und Stromanschluss
- Duplex Stellplatz (zzgl. 15.000 €)

??????? ?????????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

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

Im Nürnberger Süden im Stadtteil Gleißhammer sind Sie gut an die Nürnberger  
Innenstadt, Fürth und Erlangen angebunden.

??????? ?????????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 130.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24021050 - 90461 Nürnberg – Gleißhammer

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

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

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 ???????????  
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)