

Nürnberg – Schoppershof

# Top Lage in Schoppershof mit Küche

????????? ??????????: 24021023



???? ??????????: 900 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ??????????: 2.5

???????? ??????????: 24021023 - 90411 Nürnberg – Schoppershof

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

???????? ??????????: 24021023 - 90411 Nürnberg – Schoppershof

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021023
????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	01.10.2024
????????	1
????????	2.5
???????????? ??? ??????????	1
??????????	1
????? ?????????????	1961

??????????????	???????
?????????	???????
??????????????	
????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24021023 - 90411 Nürnberg – Schoppershof

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	90.80 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	30.07.2034	?????????????	
??????????????????		?????????????	C
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ??????????: 24021023 - 90411 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????



???????? ??????????: 24021023 - 90411 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????



???????? ??????????: 24021023 - 90411 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????



???????? ??????????: 24021023 - 90411 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



## 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

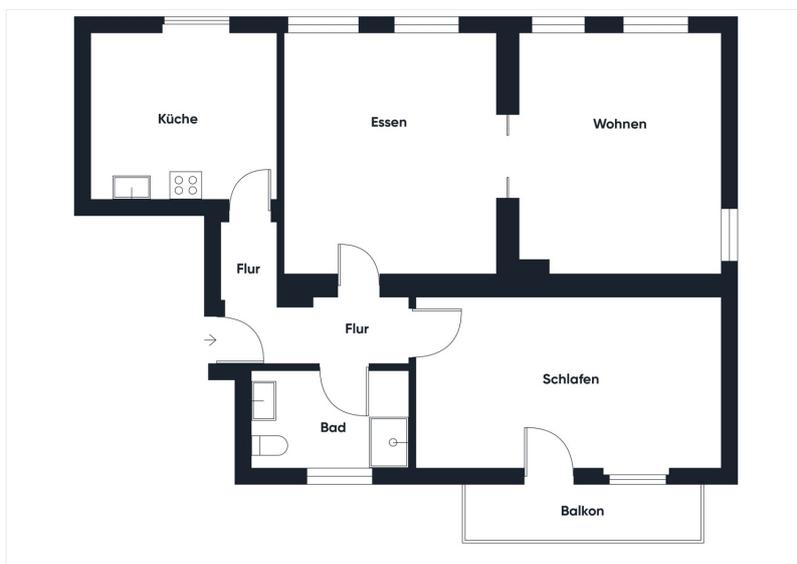
Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

???????? ??????????: 24021023 - 90411 Nürnberg – Schoppershof

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24021023 - 90411 Nürnberg – Schoppershof

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

Die gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss des sanierten Altbaus, beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine großzügige Gesamtfläche von 80 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2,5 Zimmer. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet großzügigen Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Direkt angrenzend befindet sich das geräumige Esszimmer (Durchgangszimmer), das ideale Bedingungen für ausgedehnte Abendessen schafft. Große Fenster lassen reichlich Tageslicht herein und sorgen für eine freundliche und angenehme Atmosphäre. Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz und überzeugt durch einen direkten Zugang zum sonnigen Balkon. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Die Wohnung wird durch eine effiziente Zentralheizung beheizt, die in den kalten Wintermonaten für behagliche Wärme sorgt. Ende 2023 wurde das Dach vollständig erneuert, und es wurden überall neue, dreifach verglaste Fenster eingebaut. Dies verspricht weiterhin eine exzellente Dämmung. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Dank der zentralen Lage der Wohnung profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls schnell und bequem erreichbar. Die Nähe zum Volkspark Marienberg bietet Naturfreunden die Möglichkeit, entspannte Spaziergänge zu genießen. Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine komfortable und gut gelegene Immobilie suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den zahlreichen Vorzügen dieser Wohnung.

???????? ??: 24021023 - 90411 Nürnberg – Schoppershof

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

Die Wohnung befindet sich in der Bessemerstraße in Nürnberg Schoppershof

??????? ???????: 24021023 - 90411 Nürnberg – Schoppershof

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 90.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. 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. 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.

???????? ??????????: 24021023 - 90411 Nürnberg – Schoppershof

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

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

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 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)