

Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

Großer Balkon mit Weitblick und toller Lage

????????? ??????????: 24021054



???? ??????: 248.000 EUR • ??????????: ca. 53 m² • ??????????: 2

???????? ??????????: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

???????? ??????????: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021054	????? ???????	248.000 EUR
????????????	ca. 53 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	2		
?????????????? ??? ??????????	1	???????????????????? ??????	ca. 0 m ²
??????????	1	????????	???????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	2017		
?????? ?????????????	1 x ????????? ?????????, 22000 EUR (??????)		

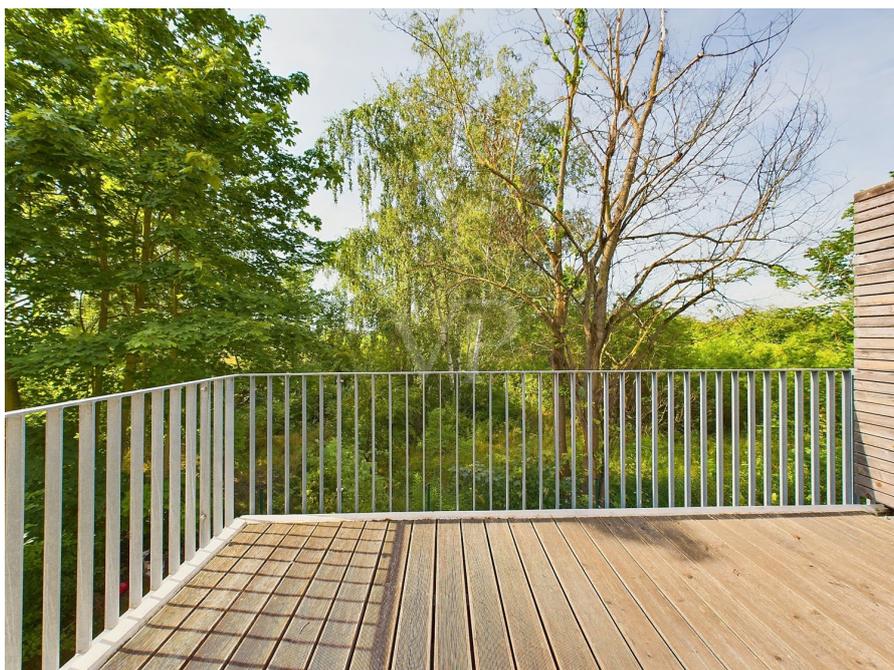
???????? ??????????: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	????????????? ????????? ??????????? ????????????? ??? ????????????? ?????????????	????????? ?????? ?????????????	68.00 kWh/m ² a
????????????? ???????????????? ????????? ???	04.10.2027	???????????? ????????????? ?????????????	B
????? ????????????	????????????? ????????? ??????????? ????????????? ??? ????????????? ?????????????		

???????? ??????????: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ?????????



???????? ??????????: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ?????????



???????? ??????????: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com/nuernberg

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

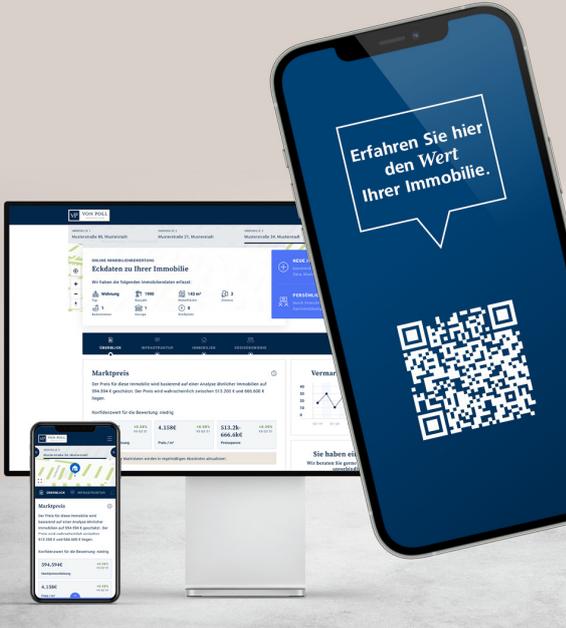
Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg

???????? ??????????: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (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
nuernberg@von-poll.com

www.home.von-poll.com

VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ??????????: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

Diese gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von 53 m² ist Teil eines im Jahr 2017 fertiggestellten Gebäudes und besticht durch ihre zentrale Lage in Nürnberg sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung erwarten Sie ein einladendes Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist der Wohnküche mit angrenzendem Balkon, der einen malerischen und ruhigen Blick Richtung Süden ins Grüne bietet und zum Entspannen im Freien einlädt, während er zugleich ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ein weiteres Plus ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der sicheres und komfortables Parken gewährleistet. Die Wohnung wird über ein effizientes Blockheizkraftwerk beheizt, was eine umweltfreundliche und kosteneffektive Wärmeversorgung sicherstellt. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist ohne Renovierungsbedarf sofort bezugsfertig. Die zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Dies macht die Wohnung ideal für Pendler und alle, die schnell und bequem in die Innenstadt gelangen möchten. Die Immobilie eignet sich perfekt für Wochenendheimfahrer, Singles, Paare oder Investoren, die eine solide Kapitalanlage suchen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Gerne laden wir Sie ein, diese zeitgemäße Wohnung in bester Lage persönlich zu besichtigen und sich von ihren zahlreichen Vorzügen zu überzeugen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

???????? ??????????: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

Zu den Vorzügen dieser Wohnung zählen insbesondere:

- Parkett im Wohnzimmer
- Einbauküche
- Hochwertige Armaturen im Bad
- Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Zentrale Lage
- Balkon mit Südausrichtung und ruhigem Blick ins Grüne
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 22.000 €)

???????? ??????????: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Mehrere Bushaltestellen und die U-Bahn-Station Gustav-Adolf-Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass das Stadtzentrum und andere wichtige Ziele in wenigen Minuten erreichbar sind. Zudem wird derzeit die U-Bahn-Strecke in der Umgebung erweitert, und ab 2026 wird die U3 in Kleinreuth in Betrieb genommen. Für Autofahrer bietet die nahegelegene Auffahrt zur Südwesttangente eine schnelle Verbindung zum überregionalen Straßennetz. In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe, die den Alltag erleichtern. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht.

???????? ??????????: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2027. Endenergiebedarf beträgt 68.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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.

???????? ??????????: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

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

Tizian Grimm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com