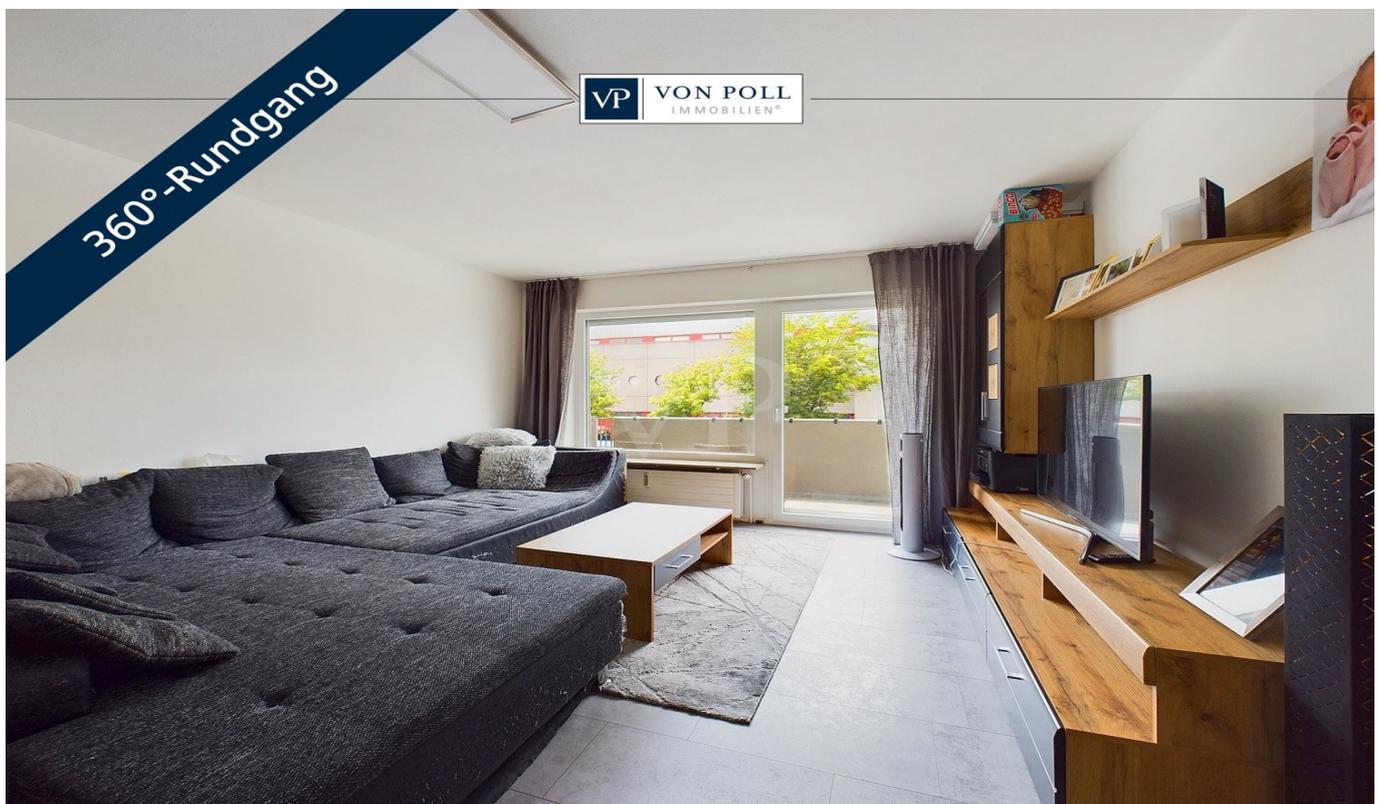


Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

Top Grundriss mit Balkon im Nürnberger Westen

????????? ??????????: 24021056



???? ??????: 220.000 EUR • ??????????: ca. 68 m² • ??????????: 2

???????? ??????????: 24021056 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

???????? ??????????: 24021056 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021056	????? ???????	220.000 EUR
????????????	ca. 68 m ²	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1	?????????	???????
????????	2	??????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	1	????????????????????	ca. 0 m ²
??????????	1	??????	??????
????? ?????????????	1971	???????	WC ??????????????, ??????????

???????? ??????????: 24021056 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????	151.00 kWh/m²a
??????????????	31.08.2027	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	?????	???????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24021056 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ?????????



???????? ??????????: 24021056 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ?????????



???????? ??????????: 24021056 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



???????? ??????????: 24021056 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**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

???????? ??????????: 24021056 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ?????????



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen



???????? ??????????: 24021056 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

Diese ansprechende Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1971 und bietet eine Wohnfläche von ca. 68 m². Mit 2 Zimmern, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer, ist die Wohnung ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist die durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flur, der Zugang zu allen Räumen ermöglicht. Eine praktische Abstellfläche bietet zusätzlichen Stauraum. Das großzügige Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung. Dank der beiden großen Fenster ist der Raum lichtdurchflutet und strahlt eine angenehme Atmosphäre aus. Hier finden Sie genügend Platz für entspannte Abende oder geselliges Beisammensein. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Es lädt zum Erholen ein und bietet einen ruhigen Blick ins Grüne, der für eine entspannte Nachtruhe sorgt. Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das WC ist in einem separaten Raum untergebracht. Diese gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss ist eine ideale Kapitalanlage oder für Eigennutzer gedacht. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich diese attraktive Immobilie zu sichern.

???????? ??????????: 24021056 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

Die Immobilie liegt im Stadtteil Kleinreuth, einem lebendigen und vielseitigen Viertel, das sich in den letzten Jahren kontinuierlich entwickelt hat. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus Wohnbebauung, Grünflächen und einer Vielzahl von Gewerbebetrieben aus. Das Viertel bietet eine ideale Balance zwischen städtischem Leben und Ruhe, mit vielen Grünanlagen und Parks, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine der Hauptverkehrsachsen im Westen Nürnbergs und bietet schnellen Zugang zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten der Stadt. Auch für Fahrradfahrer und Fußgänger ist die Immobilie gut ausgebaut. Es gibt zahlreiche Radwege, die eine sichere und komfortable Fortbewegung ermöglichen.

???????? ??????????: 24021056 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24021056 - 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