

Nürnberg – Gärten h. d. Veste

# Top Grundriss im Nürnberger Norden! WG geeignet!

????????? ??????????: 25021024



???? ??????????: 800 EUR • ??????????: ca. 55 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ???????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

???????? ??????????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

???????? ??????????	25021024	????? ??????????	800 EUR
????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>	????????????	100 EUR
????????	2	?????????	
????????	3	????????????	???????
???????????? ???	2	?????????	???????
????????????		????????????	
??????????	1		
????? ?????????????	1904		

???????? ??????????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

???????????	?????????? ??????????	???????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	????????? ????????	209.10 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	27.12.2028	???????????????	
???????????????????		???????????????	G
????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????????????	1904
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ????????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

?? ????????



??????? ???????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

?? ????????





??????? ????????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

?? ????????



???????? ??????????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

?? ?????????



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

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

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



??????? ???????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

?? ????????



**VP** VON POLL  
FINANCE

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

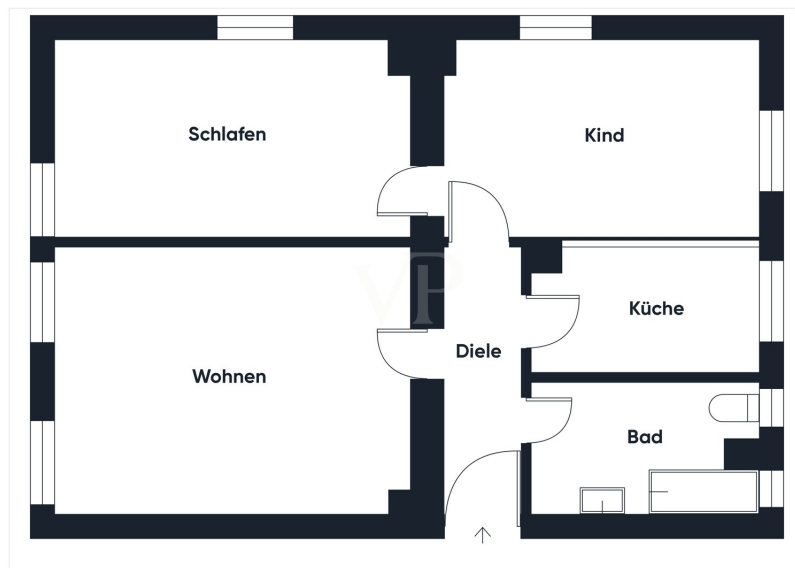
*www.von-poll.com/finanzieren*

Finanzierung  
berechnen



???????? ?????????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

???????



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

???????? ??????????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

Zur Vermietung steht eine ca. 55?m<sup>2</sup> große, gepflegte Wohnung mit 3 Zimmern, welche sich im 2. Stock eines gepflegten Altbaus befindet. Die Wohnung eignet sich sowohl zur alleinigen Nutzung, als auch für eine Wohngemeinschaft. Die Raumaufteilung umfasst zwei kleinere, nahezu gleich große Zimmer, ein größeres Zimmer, ein Badezimmer sowie einen Wohnbereich mit angrenzender Küche. Die Wohnung wird über eine Gasetagenheizung beheizt und liegt zentral, mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie an Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Die Wohnung ist ideal geeignet für zwei Personen, insbesondere Studierende oder Berufstätige.

??????? ???????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

Das Anwesen befindet sich im beliebten Stadtteil „Gärten hinter der Veste“ im Nürnberger Norden, die ideale Lage für Menschen, die zentrumsnah wohnen möchten. Eine gewachsene Infrastruktur mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten, eine Grund- und Hauptschule sowie Kinderbetreuungseinrichtungen in der unmittelbaren Umgebung machen dieses Wohngebiet besonders attraktiv. In nur 10 Minuten erreichen sie mit dem Fahrrad die historische Nürnberger Burg sowie den Nürnberger Stadtpark. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist mit den Haltestellen der Straßenbahnlinie 6 und der U- Bahn U3 sichergestellt. Mit dem Pkw haben Sie über den Nordring und die B4 eine schnelle Anbindung an die A73, A3, A9 und den Nürnberger Flughafen. Bei diesem Standort finden Sie viele Faktoren, die für eine gute Vermietbarkeit und ein Wertsteigerungspotential stehen – Beliebtheit, Lebensqualität und gute Verkehrsanbindung.

??????? ????????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.12.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 209.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.



???????? ??????????: 25021024 - 90408 Nürnberg – Gärten h. d. Veste

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

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

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)