

Nürnberg

Vermietete helle 2-Zimmer-Wohnung in schöner Nürnberg Glockenhof-Wohnlage

????????? ??????????: 24269019

www.von-poll.com????? ??????????: 239.000 EUR • ??????????: ca. 65 m² • ??????????: 2

???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

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

???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24269019	????? ???????	239.000 EUR
????????????	ca. 65 m ²	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1990		
?????? ?????????????	1 x ????????? ??????????	????????? ????????????	???????
		????????????????????	ca. 0 m ²
		??????	
		???????	??????????

???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????? ????????????? ?????????????	77.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.06.2028	?????????? ????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????????????? ????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

?? ?????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

?? ?????????



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

?? ?????????



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

???????



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

???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

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

Die angebotene Immobilie ist eine helle und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in einem 18-Familienwohnhaus, das im Jahr 1990 erbaut wurde. Die Wohnfläche beträgt ca. 65 m². Der praktische Grundriss bietet einen optimalen Raumfluss und hohe Wohnqualität. Zur Ausstattung gehören ein Kabel-TV-Anschluss, geflieste Böden in Küche und Bad sowie Laminatböden in den übrigen Wohnräumen. Das Badezimmer ist mit einem Waschtisch, einer Badewanne, einer Dusche, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Küche verfügt über eine moderne Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Der Balkon in Richtung begrüntem Innenhofbereich bietet Platz für eine Sitzgelegenheit und lädt zum Entspannen im Freien ein. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein ebenerdiger Tiefgaragenstellplatz, der für bequemes Parken sorgt. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie in gutem Zustand, die sich ideal für Singles, Paare und vor Allem als Kapitalanlage eignet. Ende 2020 wurde in der Wohnung eine neue Einbauküche installiert und das Bad überwiegend erneuert. Das gesamte Anwesen wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen leistet ein Hausmeister-Service wertvolle Dienste bei der Pflege der Außenanlage und Gartenpflege. Im monatlichen Hausgeld von 280,00 € sind sämtliche laufende Kosten, Hausverwaltung samt Instandhaltungsrücklage für Wohnung und TG enthalten. Die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft beinhaltet 79 Wohnungen und die Tiefgaragenanlage mit 71 Stellplätzen. Die Wohnung ist derzeit vermietet für eine monatliche Kaltmiete in Höhe von EUR 750,00 an ein sehr nette Mieterin. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

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

- * Praktisch geschnittener Grundriss
- * 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster
- * Gaszentralheizung
- * Kabel-TV
- * Küche und Bad gefliest, sonst Laminatböden
- * Bad mit Waschtisch, Wanne, Dusche, WC und WM-Anschluss
- * Küche mit neuwertiger Einbauküche
- * Balkon in den grünen Innenhofbereich
- * abgemauerter Kellerraum
- * TG-Stellplatz ebenerdig

???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

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

Der Nürnberger Stadtteil Glockenhof liegt südlich der Marienvorstadt und nördlich des Nibelungenviertels. Östlich von Glockenhof liegt der Stadtteil Ludwigsfeld und westlich Galgenhof. Glockenhof liegt genau neben St. Peter und somit auch in unmittelbarer Nähe der Peterskirche (mit Straßenbahn- und Bushaltestelle). Im Stadtteil befinden sich weitere sechs Straßenbahn- (Schweiggerstraße, Harsdörfferplatz, Wodanstraße, Holzgartenstraße, Widhalmstraße, Platz der Opfer des Faschismus und Scheurlstraße) und zwei Bushaltestellen (Köhnstraße und Untere Baustraße) KURZUM: Die Lage des Objekts ist zentral und gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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.

???????? ??????????: 24269019 - 90478 Nürnberg

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

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

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 ??????? ?? ??????????????
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com