

Nürnberg – Schoppershof

3-Zimmer-Eigentumswohnung in Nürnberg-Schoppershof

????????? ??????????: 24269022

360°-Rundgang



www.von-poll.com

???? ??????: 215.000 EUR • ??????????: ca. 72 m² • ??????????: 3

???????? ??????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

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

???????? ??????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ??? ??????

???????? ??????????	24269022	????? ???????	215.000 EUR
????????????	ca. 72 m ²	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
??????????	1		
????? ?????????????	1953	?????????	???????
		????????????	
		???????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

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

?????????? ??????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	ELECTRICITY	????????	143.10 kWh/m²a
?????????????	01.08.2028	?????????????	
?????????????????		?????????????	E
????? ???????????	?????????????	?????????????	
		????? ??????????????	1953
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

???????? ??????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????



???????? ?????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ????????



???????? ??????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????



???????? ??????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????



???????? ??????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????



???????? ??: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ????????



???????? ??????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????





???????? ??????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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



www.von-poll.com/nuernberger-land



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ?????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????



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



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

??????



Exposéplan, nicht maßstäblich

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

??????? ???????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

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

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://tour.ogulo.com/mzsG> Diese helle Eigentumswohnung im 3. OG. eines 4 geschossigen 10-Familienhauses, bietet mit ihren ca. 72 m² Wohnfläche ausreichend Platz für das Paar oder die Kleinfamilie, verteilt auf gut geschnittenen 3 Zimmern. Der für das Baujahr typische Grundriss schafft praktisches Wohnen. Vom Flurbereich mit Garderobe im Eingangsbereich gelangt man in sämtliche Wohnräume. Wohn- und Schlafzimmer befinden sich an der Südseite der Wohnung. Nördlich orientiert gibt es die Küche mit Einbauküche und Speisekammer, sowie einem kleinem Balkon und das Ess- bzw. Kinderzimmer. Flur und Badezimmer befinden sich im mittleren Teil der Wohnung. Das Bad hat Badewanne, WC und Waschbecken. Stauraum steht im eigenen Kelleranteil mit Fenster bzw. im Dachbodenanteil zur Verfügung. Für die Hausgemeinschaft gibt es darüber hinaus zur gemeinsamen Nutzung einen Fahrradraum mit Außenkellertreppe vom Innenhof erreichbar, sowie einen Wäschetrockenbereich im Dachboden. Auch der große Innenhof an der Hausrückseite kann genutzt werden. Das Gemeinschaftseigentum ist sehr gepflegt. Dach inkl. Dämmung wurden erst 2006 erneuert samt der Fallrohre, ebenso die Fassadenanstriche. Der eigene PKW kann öffentlich in der Straße geparkt werden. Das gesamte Anwesen wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen leistet ein Hausmeister-Service wertvolle Dienste bei der Pflege im Haus und Außenbereich. Im monatlichen Hausgeld von 153,00 € sind sämtliche laufende Kosten, Hausverwaltung samt Instandhaltungsrücklage enthalten. Hinzu kommen Strom für die Heizung und Warmwasserbereitung. Die anteilige Rücklage für die Wohnung beträgt am 31.12.2022 € 3.214,86. Derzeit gibt es keinen Reparaturrückstau und es wurde bereits weiter 1,5 Jahre in die Rücklage einbezahlt. Die Wohnung ist derzeit nicht bewohnt und somit sofort bezugsfrei. 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.

???????? ??????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

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

- * Praktisch geschnittener Grundriss
- * Neuwertige 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster
- * Neuwertige Wohnungseingangstür
- * Nachtspeicherheizung - WW-Boiler - Gasanschluss zum Einbau einer Gasetagenheizung ist vorhanden
- * Kabel-TV
- * PVC in der Küche, Bad gefliest, sonst Holzdielen
in Schlaf- und Ess-/Kinderzimmer bzw. Parkettboden im Wohnzimmer
- * Bad mit Waschbecken, Wanne und WC
- * Küche mit Einbauküche und Waschmaschine
- * Balkon in den Innenhofbereich
- * Kellerabteil
- * Dachbodenanteil

???????? ?????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

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

Der Stadtteil Schoppershof liegt an der Äußeren Bayreuther Straße (B 2), südlich des Nordostbahnhofs. Auch das Quartier Nordostbahnhof gehört heute zum statistischen Bezirk 81 Schoppershof. Östlich liegt Erlenstegen, nordwestlich Marienberg und Flughafen, nördlich unter anderem Ziegelstein. Die Lage dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen! Der begehrte Stadtteil "Schoppershof" kombiniert zentrales Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und ist perfekt für die Kleinfamilie. Ruhe durch zurückversetzte Lage von der Äußeren-Bayreuther Str., viel Grün durch den nahegelegenen Stadtpark oder in die Nürnberger Altstadt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen (Grundschule, Gymnasium), Bus- und U-Bahnhaltestelle - all dies ist bequem zu Fuß erreichbar, so dass man häufig auf ein Auto verzichten kann. Autobahnanschluss, Flughafen und auch Erlangen erreicht man mit dem Auto in kurzer Fahrzeit Das Schwimmbad Nordostbad und auch das Einkaufszentrum Mercado ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.

???????? ??????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 143.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. 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.

???????? ??????????: 24269022 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

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

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

Matthias Bräunlein

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com