

Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

# Ihr Traumhaus im Dornröschenschlaf!

CODICE OGGETTO: 24021043a



PREZZO D'ACQUISTO: 800.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.296 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24021043a	Prezzo d'acquisto	800.000 EUR
Superficie netta	ca. 100 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio
Bagni	1		
Anno di costruzione	1971		

**CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	279.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.05.2031	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

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



**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  
[krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

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

CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La proprietà



**VP** VON POLL  
FINANCE

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

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

Finanzierung  
berechnen



**CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)**

## Una prima impressione

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Lage am Rande von Nürnberg-Fischbach bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.296 m<sup>2</sup> genügend Platz für Ihre Familie. Das Baujahr 1971 verleiht dem Haus einen charmanten Charakter, während es dank seines sanierungsbedürftigen Zustands Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Balkon/Terrasse lädt dazu ein, die Ruhe und Natur des großzügigen Gartens zu genießen. Eine Erweiterung des Hauses oder gar eine komplette Neuerrichtung wäre denkbar. Der große Garten bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche und lädt zum Verweilen im Freien ein. Zudem verfügt die Immobilie über einen zusätzlichen Bauplatz, der weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die Lage am Rande von Nürnberg-Fischbach bietet eine ruhige Umgebung und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt, sodass Sie sowohl die Natur als auch die Annehmlichkeiten der Großstadt leicht erreichen können. Ob als gemütliches Familienheim oder als Investition in die Zukunft – diese Immobilie mit großem Grundstück und Ausbaupotenzial lässt keine Wünsche offen. Alternativ wäre ein Abriss und Neuerrichtung mit einer größeren Wohnfläche ebenso denkbar. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit VON POLL IMMOBILIEN und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)**

## Tutto sulla posizione

Fischbach liegt im Südosten Nürnbergs im Lorenzer Reichswald und wird vom Fischbach durchflossen. Begrenzt wird der Ort vom Lorenzer Reichswald im Westen und Norden, der Bundesautobahn 9 im Osten und der Bundesstraße 4 im Süden und Südwesten. In Fischbach finden Sie alle gängigen Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

**CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 279.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

CODICE OGGETTO: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Norimberga  
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)