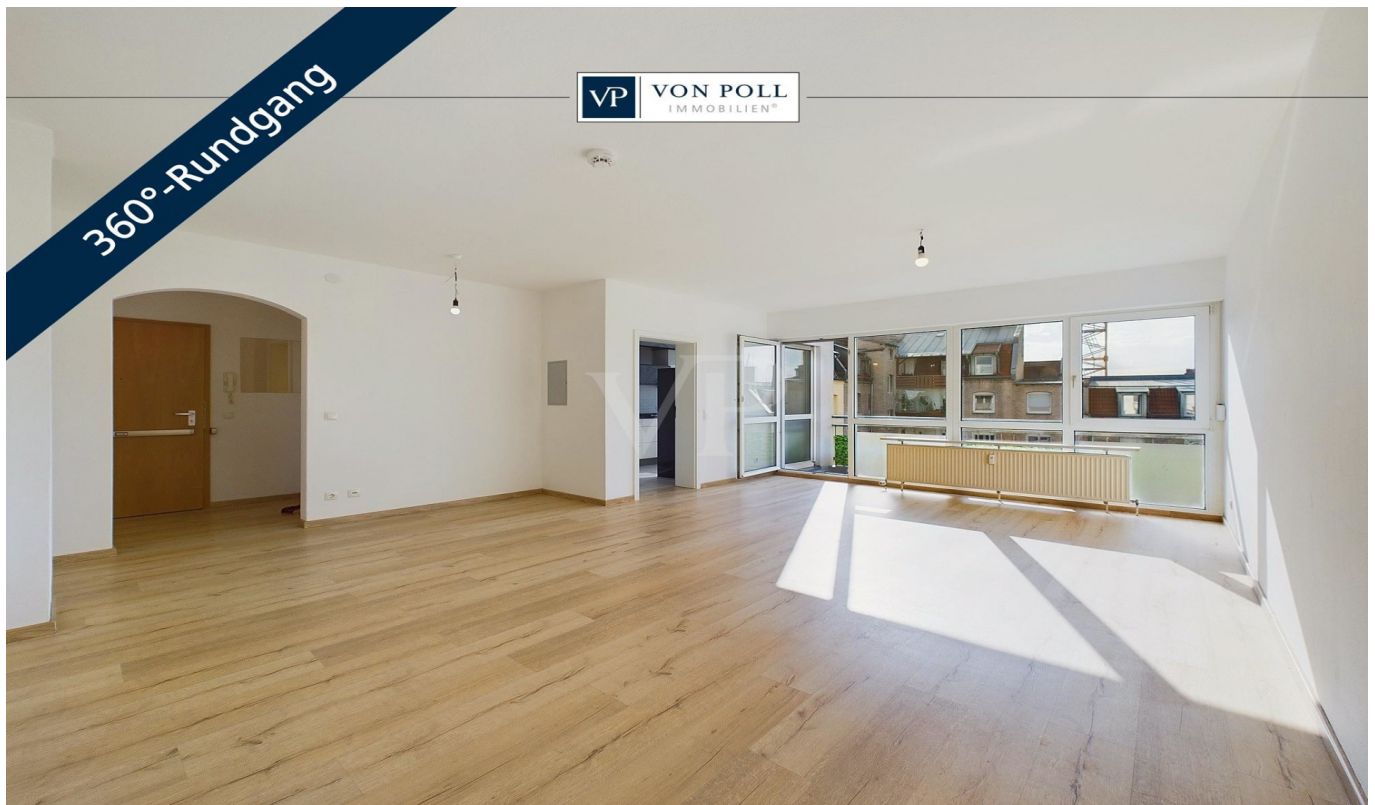


Nürnberg – Gleißhammer

# Top Grundriss mit modernem Bad & Tiefgarage

CODICE OGGETTO: 24021042



PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 24021042 - 90478 Nürnberg – Gleißhammer**

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

CODICE OGGETTO: 24021042 - 90478 Nürnberg – Gleißhammer

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24021042	Prezzo d'acquisto	280.000 EUR
Superficie netta	ca. 84 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1993	Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 24021042 - 90478 Nürnberg – Gleißhammer

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo finale di energia	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.09.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

CODICE OGGETTO: 24021042 - 90478 Nürnberg – Gleißhammer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021042 - 90478 Nürnberg – Gleißhammer

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021042 - 90478 Nürnberg – Gleißhammer

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

CODICE OGGETTO: 24021042 - 90478 Nürnberg – Gleißhammer

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen





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

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



**CODICE OGGETTO: 24021042 - 90478 Nürnberg – Gleißhammer**

## Una prima impressione

Diese gepflegte 3 Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> befindet sich im 4. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1990 und ist bequem per Aufzug zu erreichen. Vom Herz der Wohnung, dem Wohn,-und Esszimmer, gelangen Sie direkt in die Küche und auf den Balkon. Das moderne Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, die beiden Schlafzimmer und die Abstellkammer sind über eine angeschlossene Diele erreichbar. Das Gäste-WC liegt im Eingangsbereich, wo in der Diele auch genug Platz für eine Garderobe vorhanden ist. Die Räume sind gut geschnitten und zeichnen sich durch ihre Helligkeit aus. Der Balkon lädt zu schönen Stunden am Abend im Freien ein. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt und verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz. Dank der guten Ausstattungsqualität und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien. Die Immobilie wurde im Jahr 2020 zuletzt modernisiert und präsentiert sich somit in zeitgemäßem Zustand. Die Lage der Wohnung ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine attraktive Wohnung mit einer praktischen Aufteilung und einem ansprechenden Design. Dank ihrer guten Lage und Ausstattung eignet sie sich ideal als solide Investition für Eigennutzer oder als Kapitalanlage.

**CODICE OGGETTO: 24021042 - 90478 Nürnberg – Gleißhammer**

## Dettagli dei servizi

- gut geschnitten
- Balkon
- modernes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Gäste WC
- Hausmeisterservice (mit Winterdienst)
- Trockenraum für die Wäsche im Erdgeschoss
- Fahrrad Abstellraum im Erdgeschoss
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €)

**CODICE OGGETTO: 24021042 - 90478 Nürnberg – Gleißhammer**

## Tutto sulla posizione

Im Nürnberger Süden im Stadtteil Gleißhammer sind Sie gut an die Nürnberger Innenstadt, Fürth und Erlangen angebunden.

**CODICE OGGETTO: 24021042 - 90478 Nürnberg – Gleißhammer**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24021042 - 90478 Nürnberg – Gleißhammer**

## 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)