

Nürnberg / Eibach

Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger und bevorzugter Eibach-Wohnlage

CODICE OGGETTO: 23269024



PREZZO D'ACQUISTO: 449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 143 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 263 m²

CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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

CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23269024
Superficie netta	ca. 143 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	449.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2001
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	134.50 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.11.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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.: 09187 - 92 83 01 0

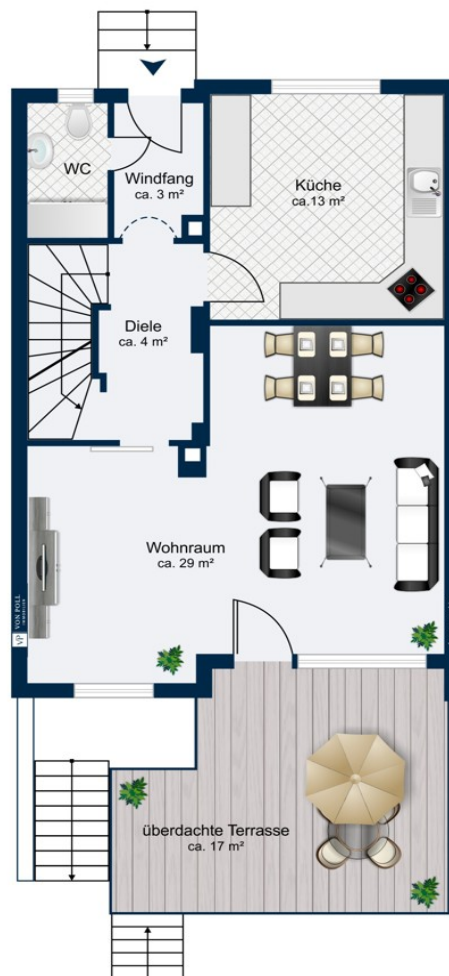
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

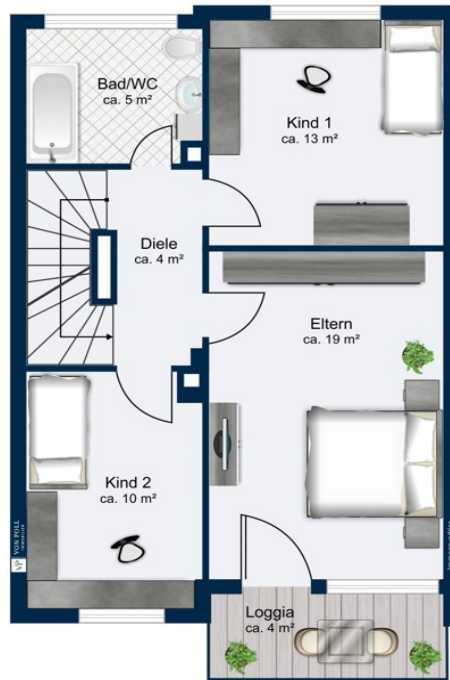


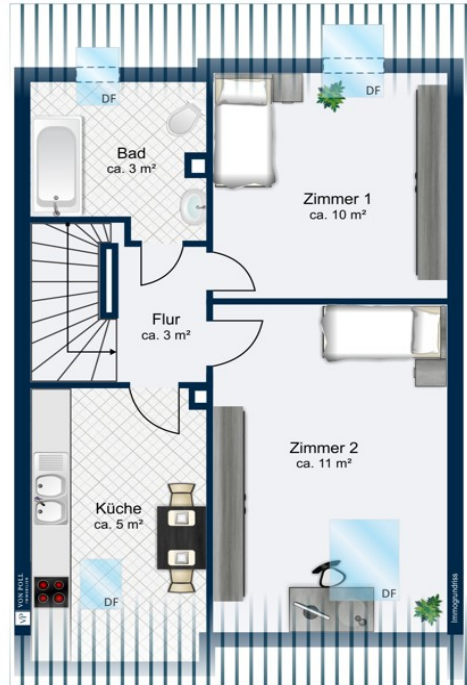
www.von-poll.com/nuernberger-land

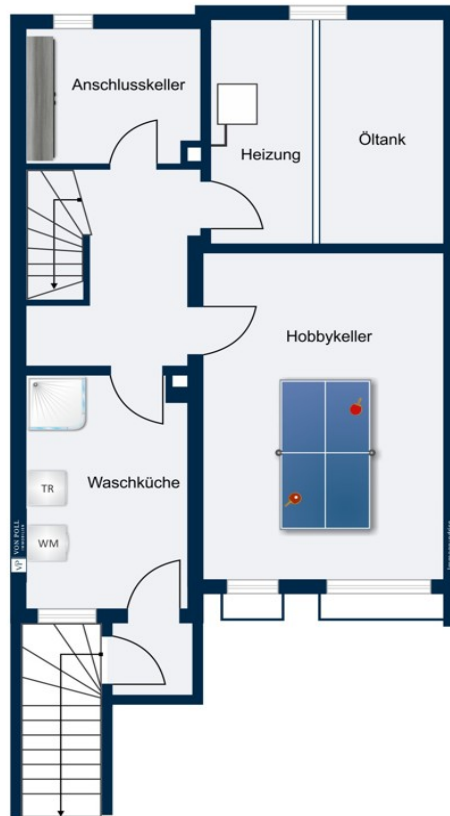
CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Una prima impressione

Das 1970 fertiggestellte Reihemittelhaus kann sich nach vielen bereits erfolgten Renovierungsmaßnahmen heute durchaus sehen lassen. Es sind im jetzigen Zustand überwiegend Schönheitsreparaturen durchzuführen und die beiden Bäder zu erneuern. Die Aufteilung mit den 6 Zimmern, 2 möglichen Küchen und 2 Bädern durch das voll ausgebaute Dachgeschoss ist für die größere Familie oder auch die Möglichkeit der Nutzung als 2-Generationenhaus als ideal zu sehen. Im Untergeschoss gibt es neben dem Anschlussraum und dem Heizungskeller noch einen sehr großzügigen Hobbykeller und eine Waschküche mit einer Dusche und einer Außenkellertreppe. Der überwiegend nach Westen orientierte Garten ist auch über einen Versorgungsweg erreichbar und hat neben dem großen überdachten Freisitz direkt am Haus noch ein Gartenhaus für die Gartengeräte, Fahrräder, etc. Die Garage ist in wenigen Schritten vom Haus entfernt gleich die erste im Garagenhof. Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich, da es derzeit nicht bewohnt ist. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Dettagli dei servizi

- Ölzentralheizung (Viessmann) aus 2017 mit 4.800 Ltr.-Stahltank
 - Kunststoffisolierglasfenster aus 2001
 - Fliesen-, PVC-, Teppichböden, Laminatböden
 - Einbauküche mit Markengeräten vorhanden
 - eingewachsener Garten mit Gartenhaus
 - Garage im nahegelegenen Garagenhof
- Neues Dach mit Verblechungen aus 2003
Kanalanschluss und Rückstauverschluss aus 2018
Elektr. Rollos im DG aus 2014
Elektrik - neuer Verteilerkasten

CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Tutto sulla posizione

Das Haus liegt im Süden von Nürnberg im Ortsteil Nürnberg-Eibach, unweit der Eibacher Hauptstr. in einer ruhigen Seitenstraße - nur Anliegerverkehr - Der Stadtteil Eibach gehört zu den bevorzugten Wohngebieten im Süden der Stadt Nürnberg. Durch die Anbindung an die A 73 und die Süd-Westtangente kann von einer hervorragenden Infrastruktur gesprochen werden. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist von der Haltestelle Eibach mit der S-Bahn in 9 Minuten zu erreichen. Über eine sehr gute Busverbindung zum Röthenbacher Einkaufszentrum mit U-Bahnanschluss der U-2 ist auch der öffentliche Nahverkehr als ausgezeichnet anzusehen. Alle Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium, sowie Kindergärten sind zu Fuß vom Wohnhaus aus zu erreichen. Dies gilt auch für die Einrichtungen des täglichen Bedarfs vom Hausarzt bis zum Facharzt, vom Facheinzelhandel bis zum Discounter und allen Banken. Eibach verfügt über ein breitgefächertes Angebot an Freizeitmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Gastronomie.

CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2033.
Endenergiebedarf beträgt 134.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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.

CODICE OGGETTO: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

Partner di contatto

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

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Regione di Norimberga
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com