

Nürnberg-Eibach

# Familienfreundliches Zuhause in Nürnberg-Eibach mit vielseitiger Ausstattung

CODICE OGGETTO: 24269026

360°-Rundgang



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

PREZZO D'ACQUISTO: 555.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 411 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24269026 - 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: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24269026
Superficie netta	ca. 122 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1986
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	555.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 70 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto

**CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	176.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.04.2029	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986



CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## La proprietà



# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen

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




Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.



CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## La proprietà



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Planimetrie



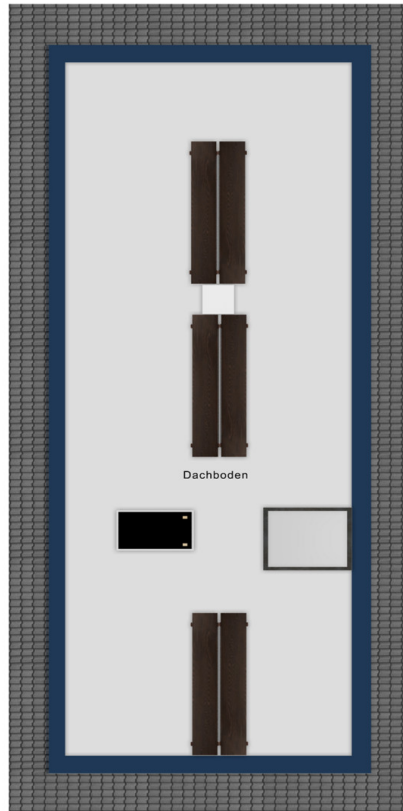
Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich





Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach**

## Una prima impressione

Hier gelangen Sie zum 360 Grad Rundgang: <https://tour.ogulo.com/1JwE> Dieses gemütliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986 bietet eine Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup> und steht auf einem 411 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit bietet, es nach seinen eigenen Vorstellungen zu gestalten. Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, die sich ideal für eine Familie eignen. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn- und Essbereich, der dank eines Kachelofens (nach Austausch des Einsatzes weiter nutzbar) für wohlige Wärme sorgt. Die gesprossenen Holzisoliertglasfenster, teilweise bodentief, lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick auf den eingewachsenen Garten frei. Der Garten ist gut eingefriedet und bietet eine teilüberdachte Terrasse mit Markise, die sich hervorragend für gesellige Stunden im Freien eignet. Im Obergeschoss befinden sich die privaten Räume, einschließlich eines Schlafzimmers mit Balkonelement, das ebenfalls mit Holzisoliertglasfenstern und Rollos ausgestattet ist. Die Fußböden sind mit einer Mischung aus Parkett, Fliesen und Teppich belegt. Das Badezimmer, das aufgrund seines Zustands renoviert werden sollte, bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die separate Nutzungsmöglichkeit des Untergeschosses. Eine Außenkellertreppe führt zu einem Einliegerbereich, der als Büro oder Gästebereich genutzt werden kann. Dieser Bereich verfügt über ein separates WC und hat Zugang zur Sauna mit Dusche, was zusätzlichen Komfort bietet. Für die Barriereüberwindung ins DG sorgt ein noch vorhandener und funktionsfähiger Sitz-Treppenlift, der eine Verbindung zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss ermöglicht. Die Gaszentralheizung aus dem Baujahr sorgt für die Wärmeversorgung des Hauses. Zudem ist eine Sat-Anlage vorhanden, die für den TV-Empfang sorgt. Eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb sowie ein Werkstattraum runden das Raumangebot ab. Der Bereich für Gartengeräte ist praktisch für die Gartenpflege und bietet zusätzlichen Stauraum. Insgesamt ist dieses Einfamilienhaus eine interessante Option für Käufer, die eine Immobilie mit Potenzial suchen und bereit sind, in Modernisierungsmaßnahmen zu investieren. Der gut eingewachsene Garten und die vielseitige Nutzung der Räumlichkeiten bieten zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung. Eine Besichtigung vor Ort wird empfohlen, um sich einen Eindruck von den räumlichen Gegebenheiten und den Renovierungsmöglichkeiten zu verschaffen.

**CODICE OGGETTO: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach**

## Dettagli dei servizi

- Gaszentralheizung aus 1986
- gesprossste Holzisoliertglasfenster mit Rollos, teilw., bodentief an Terrasse EG und Balkonelement Schlafzimmer
- Fliesen-, Parkett- und Teppichboden
- noch vorhandener Sitz-Treppenlift von EG zum DG
- Kachelofen im EG kann nach Tausch des Einsatzes weiter betrieben werden
- Sauna mit Dusche im UG
- Sat-Anlage
- Außenkellertreppe zum separaten Einliegerbereich für Büro/Gäste mit WC
- Einzelgarage mit elektr. Torantrieb
- Gartenhaus
- gut eingewachsener und mit Metallzaun eingefriedeter Garten, teilüberdachte Terrasse mit Markise und Grillkamin

**CODICE OGGETTO: 24269026 - 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: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.4.2029. Endenergiebedarf beträgt 176.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 24269026 - 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](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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