

Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

# Reihenmittelhaus samt Garage in bevorzugter Nürnberg-Eibach-Wohnlage

Número da propriedade: 24269016

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 450.000 EUR • ÁREA: ca. 112,49 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5 • ÁREA DO TERRENO: 172 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Numa vista geral

Número da propriedade	24269016	Preço de compra	450.000 EUR
Área	ca. 112,49 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4.5	Área útil	ca. 42 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1986		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	86.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.04.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



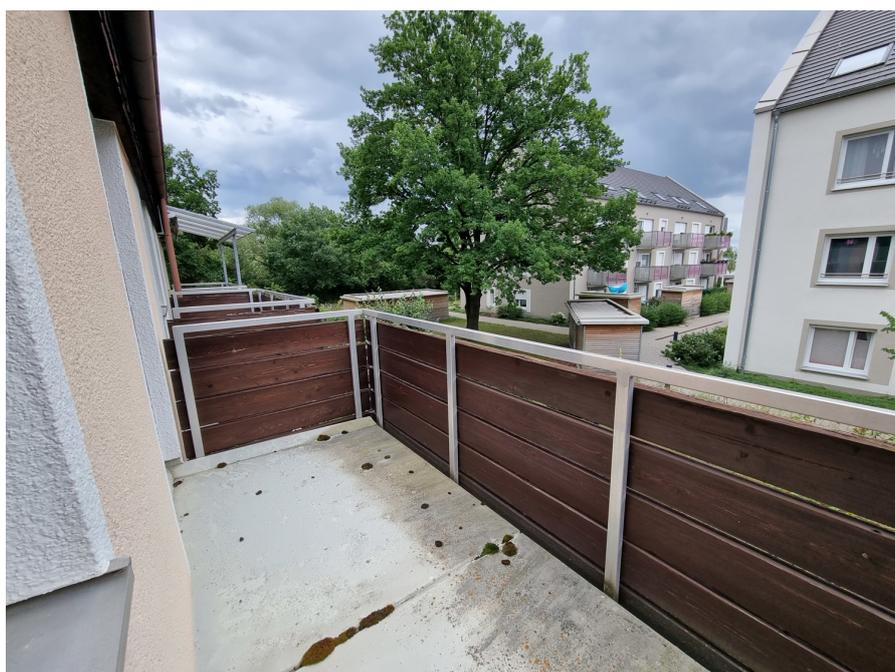
Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



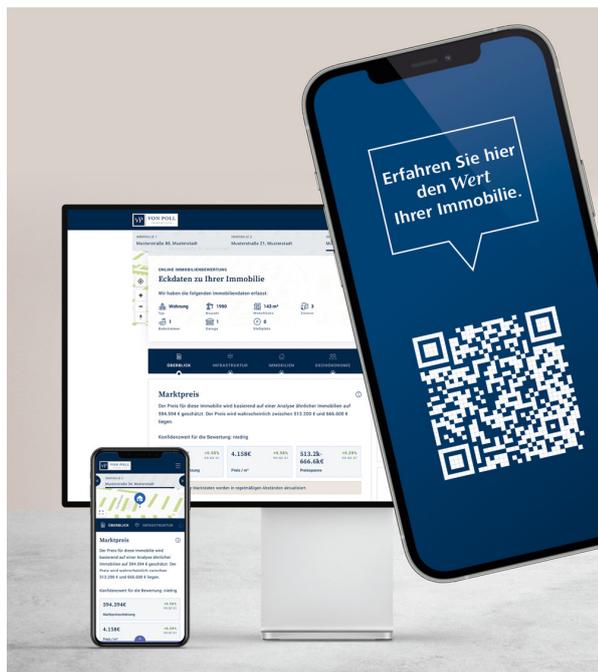
Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel



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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## O imóvel

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

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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



Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Uma primeira impressão

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://tour.ogulo.com/D7mO> Das 1986 fertiggestellte Reihenmittelhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es sind im jetzigen Zustand überwiegend Schönheitsreparaturen durchzuführen und gegebenenfalls die beiden Bäder zu modernisieren. Die Aufteilung mit den 5 Zimmern und 2 Bädern durch das voll ausgebaute Dachgeschoss ist auch für die größere Familie als ideal zu sehen. Im Untergeschoss gibt es neben dem Anschlussraum mit Waschküche und dem Heizungskeller mit Werkstatt noch einen sehr großzügigen Hobbyraum und einen kleinen Lagerkeller. Der überwiegend nach Westen orientierte kleine Gartenbereich mit der Terrasse ist auch über einen Versorgungsweg erreichbar. Die Garage ist in wenigen Schritten vom Haus entfernt im nahegelegenen Garagenhof. Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich, da es derzeit nicht bewohnt ist. 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.

Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Detalhes do equipamento

- Gaszentralheizung aus 2015
- Holzisiererglasfenster mit elektrischen Rollos an Terrasse und Balkonelementen
- Fliesen-, Parkett- und Laminatböden
- ältere Einbauküche mit Markengeräten vorhanden
- kleiner Garten im Süden und Gartenhaus im eigenen Vorgartenbereich
- Garage im nahegelegenen Garagenhof
- vorhandene Möbel können nach Absprache übernommen werden

**Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 86.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número da propriedade: 24269016 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Região de Nuremberga  
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)