

Nürnberg-Eibach

# Familienfreundliches Zuhause in Nürnberg-Eibach mit vielseitiger Ausstattung

Número da propriedade: 24269026

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 555.000 EUR • ÁREA: ca. 122 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 411 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

- 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: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24269026
Área	ca. 122 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1986
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	555.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 70 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira

Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	176.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.04.2029	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1986

Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## O imóvel



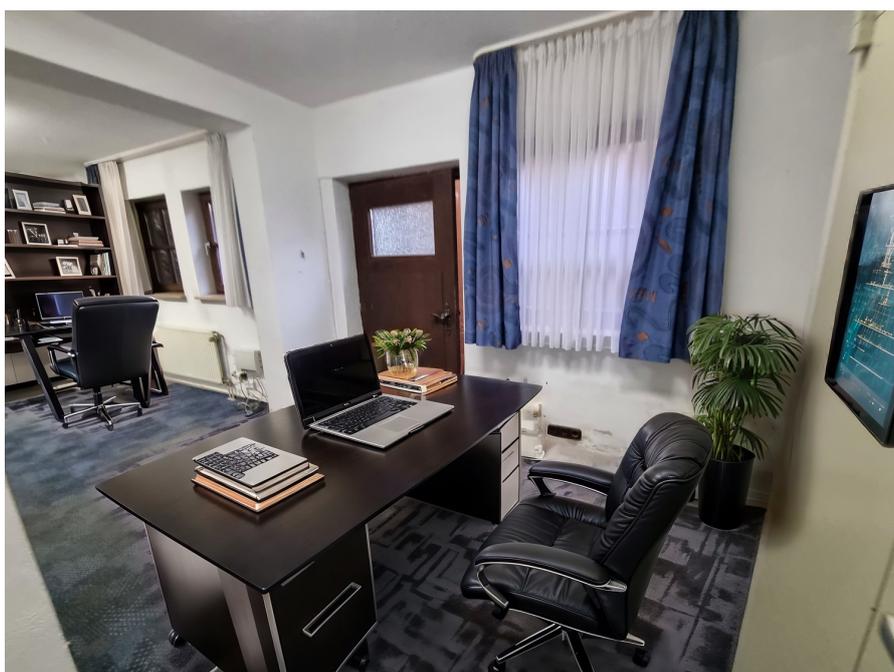
Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## O imóvel



# 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



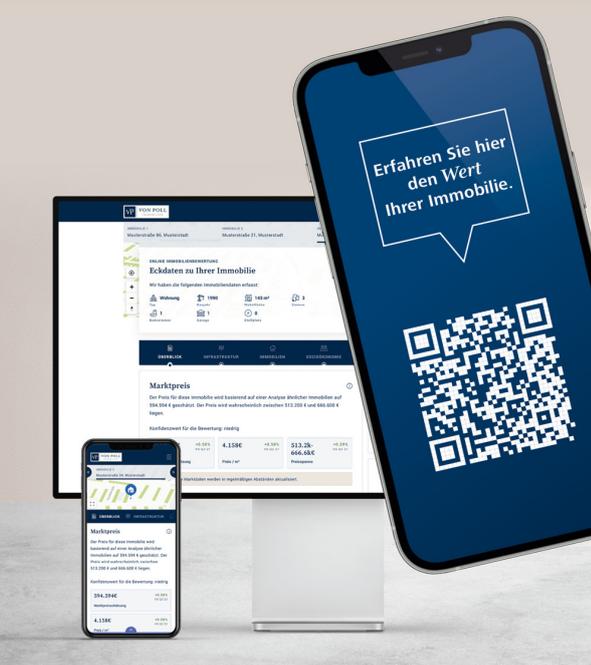


## Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- 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)



Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

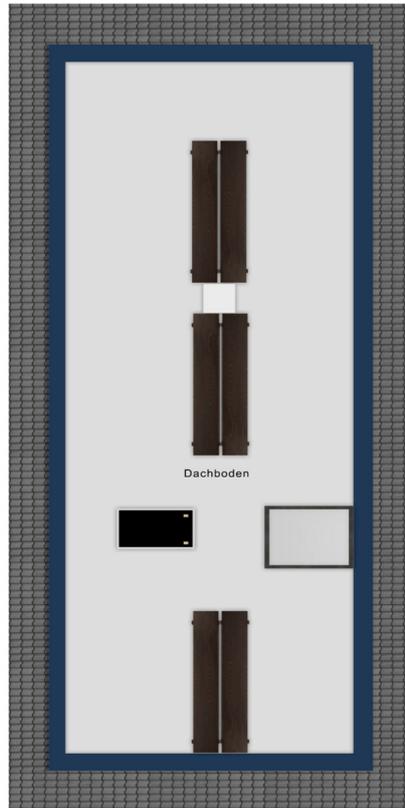
## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Uma primeira impressão

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 hinein 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.

Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Detalhes do equipamento

- Gaszentralheizung aus 1986
- gesprossste Holzisolierglasfenster 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

Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## 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: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24269026 - 90451 Nürnberg-Eibach

## 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)