Nürnberg – Nibelungenviertel

# Direkt am Luitpoldhain - Zentral mit Garage

***Número de propiedad: 25021012***

**PRECIO DE COMPRA:** 500.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 121 $m^2$ • **HABITACIONES:** 4

**Número de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25021012 |
| Superficie habitable | ca. 121 m² |
| Piso | 2 |
| Habitaciones | 4 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1950 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje, 25000 EUR (Venta) |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 500.000 EUR |
| Piso | Piso |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Sistema de calefacción de una sola planta |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 14.10.2028 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 90.80 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | C |
| Año de construcción según el certificado energético | 1950 |

**Número de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel**

# La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

## Número de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel

# La propiedad

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.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

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
nuernberg@von-poll.com

www.home.von-poll.com

**Número de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel**

# Una primera impresión

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Nürnberger Nibelungenviertel. Mit einer Wohnfläche von 121 m², verteilt auf 4 Zimmer, bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder Paare mit viel Platzbedarf. Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, davon 1 Schlafzimmer und 2 Bäder. Ein Highlight ist die offene Aufteilung zwischen Wohn- und Essbereich, die je nach Geschmack jederzeit wieder voneinander getrennt werden können. Die großzügige Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die zum Kochen und Genießen einlädt. Zu der Wohnung kann ein Garagenstellplatz in einem Garagenhof direkt hinter dem Haus für einen Aufpreis von 25.000 € erworben werden. Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bequem zu erreichen sind. Insgesamt bietet diese 4-Zimmer-Wohnung viel Platz, Komfort und eine praktische Raumaufteilung, die ideal für eine Familie oder ein Paar mit hohen Ansprüchen ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

**Número de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel**

# Detalles de los servicios

- ruhige Lage
- großes Wohn/Esszimmer
- 2 Balkone
- 2 Badezimmer
- viele Staumöglichkeiten
- Kellerabteil mit Strom und Licht
- vermietet seit 04.2013 für 1.410 € kalt
- Garagenstellplatz (zzgl. 25.000 €)
- und, und, und ...

**Número de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel**

# Todo sobre la ubicación

Das Nürnberger Nibelungenviertel ist ein beliebter Stadtteil im Nürnberger Südosten, direkt am Luitpoldhain und ist ideal an die Innenstadt angebunden.

**Número de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel**

# Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 90.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950. 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 de propiedad: 25021012 - 90461 Nürnberg – Nibelungenviertel**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15  Nuremberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com