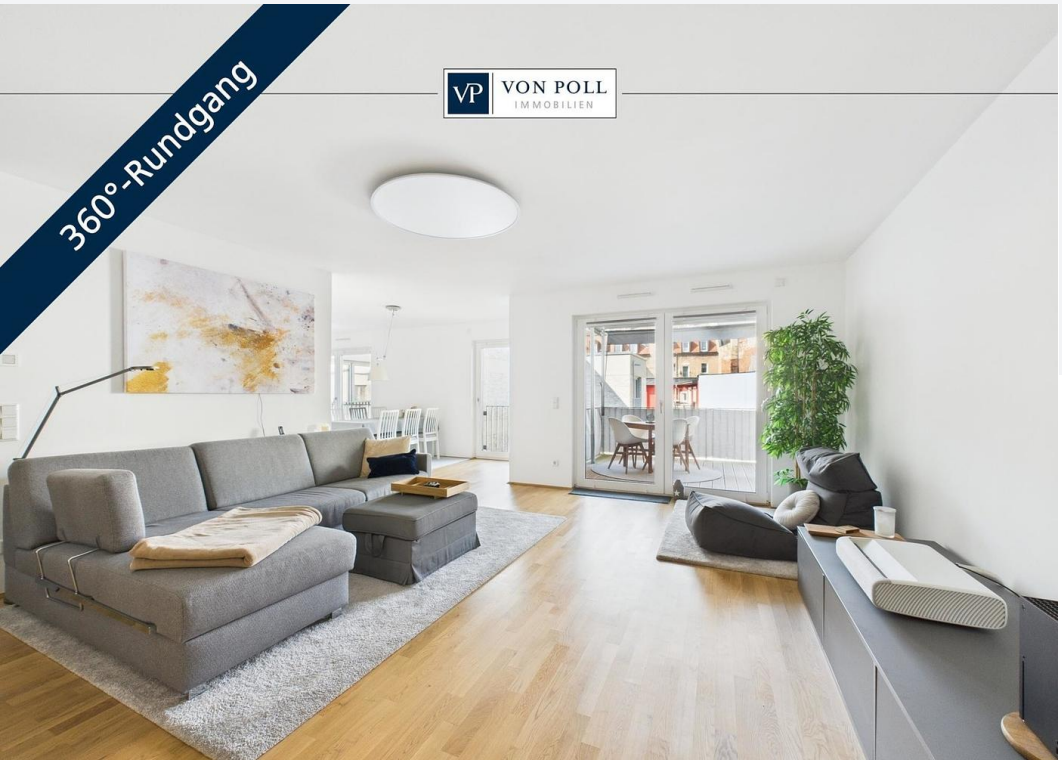
90429 Nürnberg

Modern, ruhig und doch zentral



650.000 €
Kaufpreis

130,4 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Andreas Bartelt
Tel.: +49 911 - 74 89 99 53
andreas.bartelt@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130,4 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	10 m²
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
Hausgeld	375 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.03.2030
Baujahr (Haus)	2019
Endenergiebedarf	51.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

offene Küche	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- guter Schnitt
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- XXL Dusche & Badewanne
- Gäste-WC
- Gepflegte und durchdachte Küche samt Elektro Großgeräten (ohne Kaffeemaschine)
- die Küche kann bei Bedarf abgetrennt werden
- elektrische Rollos
- 3-fach verglaste Fenster
- Loggia mit toller Aussicht
- Be-und Entlüftungsanlage
- Aufzug
- 2 x Tiefgaragenstellplatz je 25.000 € (je Stellplatz 39 € Hausgeld)

Beschreibung

Diese moderne und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im Nürnberger Stadtteil Eberhardshof befindet sich im 2. Obergeschoss eines 2019 erbauten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug zu erreichen.

Der gepflegte Parkettboden samt Fußbodenheizung schafft eine gemütliche Atmosphäre. Die 3-fach verglasten Fenster mit elektrischen Rollos und die durchdachte Raumaufteilung bestehend aus 2 Schlafzimmern, 1 Büro und einem großem Wohnzimmer samt offener Küche/Essbereich, lassen keine Wünsche offen. Der tolle Ausblick aus der Loggia rundet das Gesamtpaket perfekt ab.

Das Angebot komplettiert ein großes Badezimmer mit XXL-Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken. Ein Gäste-WC befindet sich im Eingangsbereich.

Neben einem der Wohnung zugeordneten Kellerabteil können 2 Tiefgaragenstellplätze zu je 25.000 € abgelöst werden.

Zusammengefasst finden Sie hier das perfekte Gesamtpaket einer hochwertigen Wohnung in einer modernen Wohnanlage mit guter Verkehrsanbindung.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Eberhardshof, westlich der Innenstadt. Die U-Bahn-Station „Eberhardshof“ liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie an den Hauptbahnhof.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogerien. Auch Restaurants, Cafés und kleinere Boutiquen prägen das lebendige, aber dennoch ruhige Wohnumfeld. Die Kombination aus urbanem Flair, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht die Lage besonders attraktiv für Paare und Familien.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.3.2030.
Endenergiebedarf beträgt 51.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

360°-Rundgang
VON POLL
IMMOBILIEN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com/nuernberg

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 | *www.von-poll.com/nuernberg*

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
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

VON POLL
FINANCE
Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren
Finanzierung
berechnen