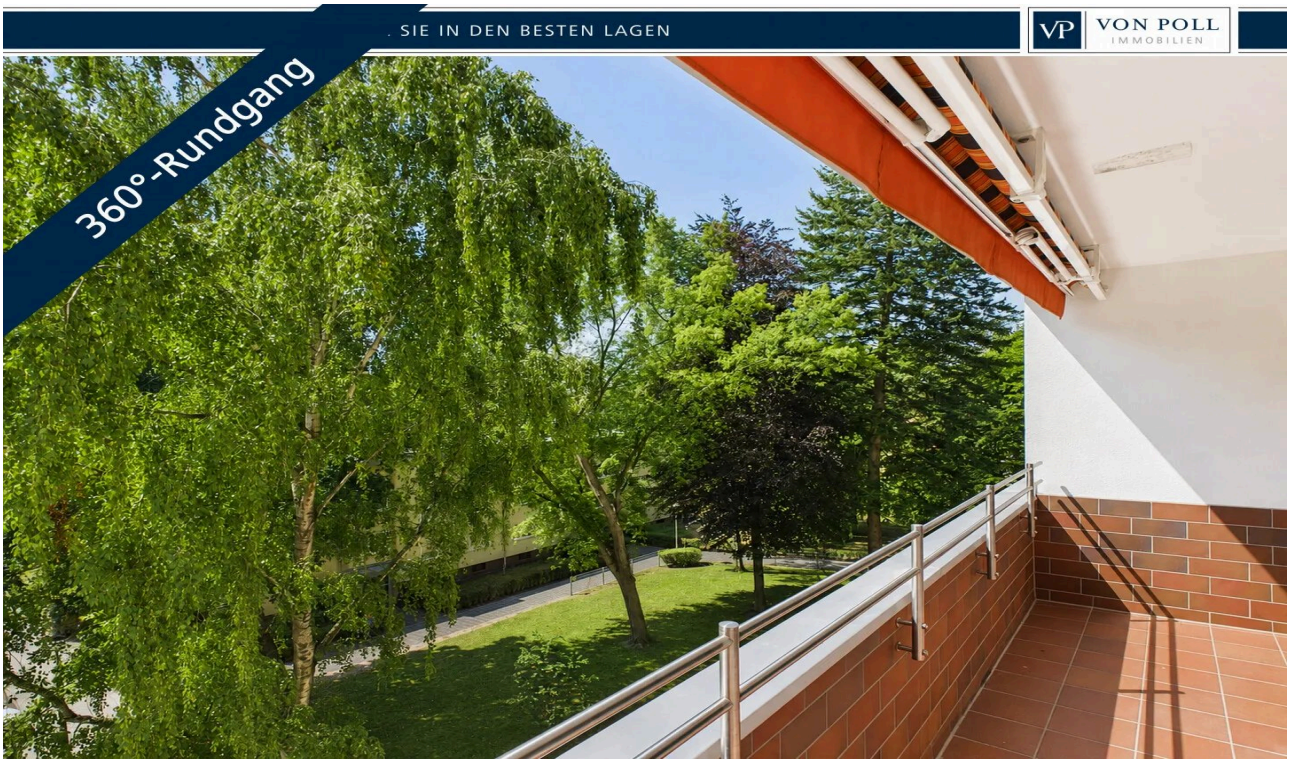
Nürnberg

Zabo / Mögeldorf – Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs

Objektnummer: 26431028



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82.02 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26431028
Wohnfläche	ca. 82.02 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme
Energieausweis gültig bis	23.08.2027

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	79 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Die Immobilie

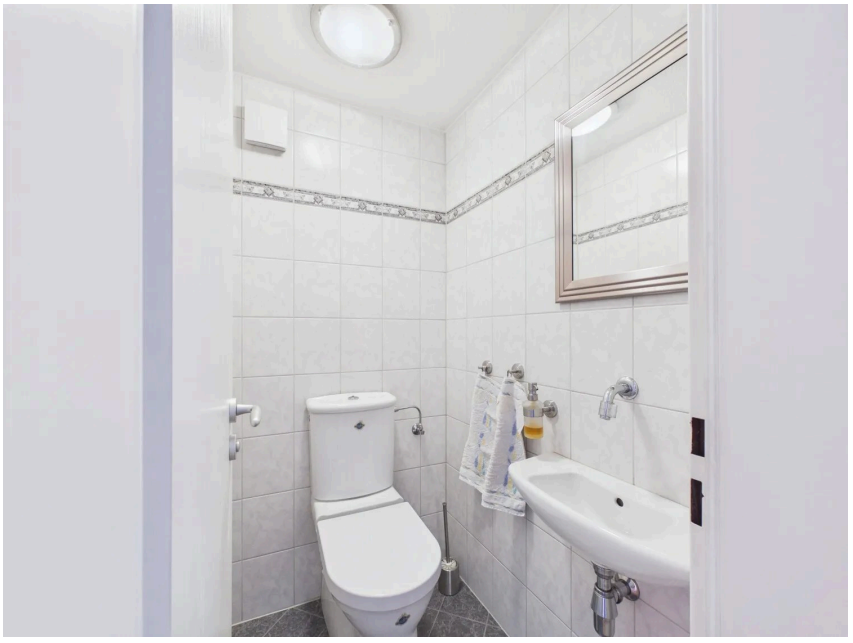




Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an und übernehmen gerne den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09122 - 88 59 168

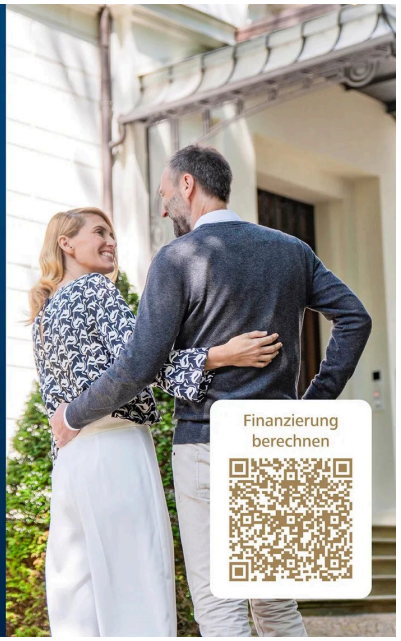
Partner-Shop Schwabach/Roth | Kappadocia 9 | 91126 Schwabach
schwabach@von-poll.com | *www.von-poll.com/schwabach-roth*

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Ein erster Eindruck

Die leerstehende Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1969 und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Auf rund 82,02 m² Wohnfläche verteilen sich drei gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten und ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Zwischen 2005 und 2015 wurden bereits umfangreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt, sodass sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert und zum Verweilen einlädt. Das modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung, während die vorhandene Einbauküche den sofortigen Einzug erleichtert. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Fernwärmeversorgung.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Außenstellplatz. Dank des aktuellen Leerstands eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer, die kurzfristig einziehen möchten, als auch für Kapitalanleger, die eine sofort verfügbare Wohnung in gefragter Wohnlage suchen.

Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Ausstattung und Details

Leerstehende Eigentumswohnung im 4. OG (mit Personenaufzug)
Baujahr: 1969
Renovierungen 2005 - 2015
Wohnfläche: ca. 82,02 m²
Großer Balkon
Außenstellplatz im Wert von 10.000,00 Euro
Einbauküche
Rücklagen mehr als 10.000,00 Euro
Massivbauweise
Eigenes Kellerabteil ca. 6m²
Zum Personenaufzug auch ein Lastenaufzug von Keller in das Erdgeschoss
Monatliche Zahlungen: Hausgeld 196,60 Euro, Rücklagen 79,40 Euro

Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Osten – einer gewachsenen und äußerst gefragten Wohnlage, die urbanes Leben mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert verbindet. Das Umfeld zeichnet sich durch gepflegte Wohnbebauung, viel Grün sowie eine hervorragende Infrastruktur aus und zählt zu den attraktivsten Wohnstandorten der Stadt.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Nürnberger Tiergarten und dem angrenzenden Reichswald. Das weitläufige Waldgebiet bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Jogging, Radtouren oder entspannte Stunden in der Natur. Gleichzeitig lädt der Tiergarten, einer der schönsten Landschaftszoos Deutschlands, zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten für Groß und Klein ein.

Nur wenige Minuten entfernt befindet sich der idyllische Valznerweiher, eine der schönsten Naherholungslandschaften Nürnbergs. Umgeben von weitläufigen Grünflächen, altem Baumbestand und den Wäldern des Reichswaldes lädt die Umgebung zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden am Wasser ein. Die besondere Atmosphäre dieses Naturparadieses macht den Standort zu einem idealen Rückzugsort vom Alltag – und das mitten in der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch zahlreiche Restaurants, Cafés und weitere Dienstleistungsangebote tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (Bushaltestelle direkt vor der Haustür!) ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu den umliegenden Stadtteilen. Der Hauptbahnhof und zahlreiche Arbeitsstandorte in der Metropolregion sind in kurzer Zeit erreichbar.

Auch mit dem Auto überzeugt die Lage durch die schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraßen sowie der Autobahnen A3, A6 und A9. Dadurch sind sowohl das Stadtzentrum als auch Erlangen, Fürth und weitere Wirtschaftsstandorte komfortabel erreichbar.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, ausgezeichneter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wohnadresse – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26431028 - 90480 Nürnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com