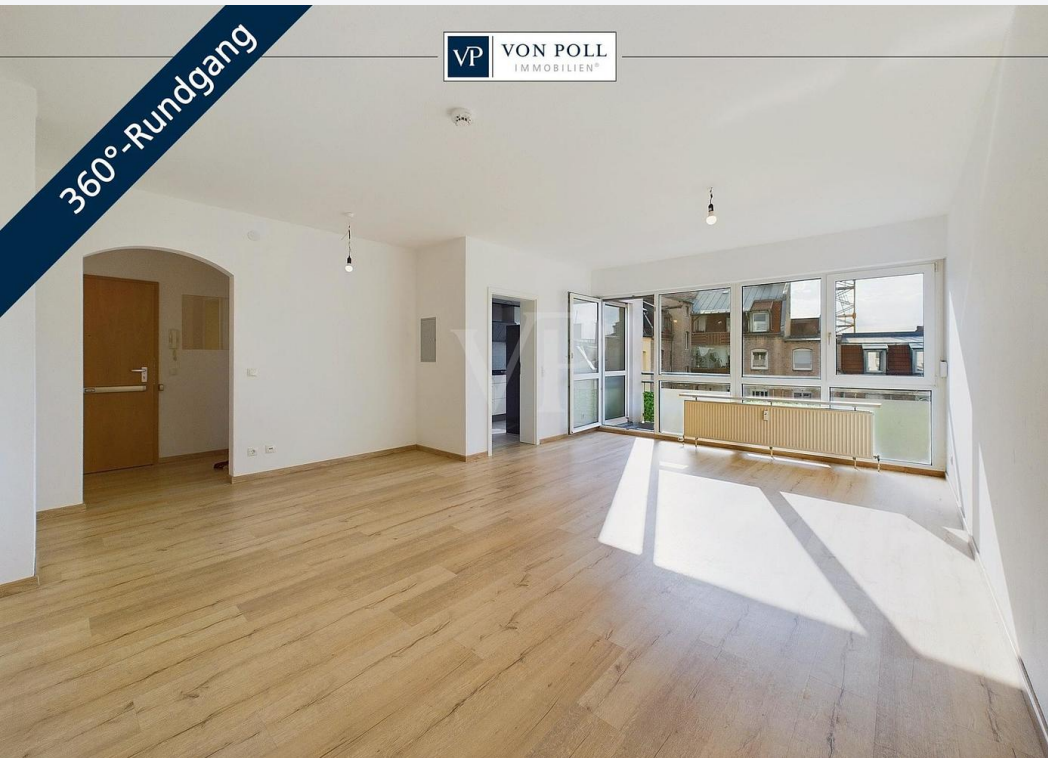




## 90478 Nürnberg

# Top Grundriss mit modernem Bad & Tiefgarage



**280.000 €**

Kaufpreis

**84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIE GmbH**

Andreas Bartelt

Tel.: +49 911 - 74 89 99 53

[andreas.bartelt@von-poll.com](mailto:andreas.bartelt@von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	5 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1993
Verkaufstatus	RESERVIERT
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	280.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	21.09.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Energieverbrauchskennwert	105.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- gut geschnitten
- Balkon
- modernes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Gäste WC
- Hausmeisterservice (mit Winterdienst)
- Trockenraum für die Wäsche im Erdgeschoss
- Fahrrad Abstellraum im Erdgeschoss
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €)



## Beschreibung

Diese gepflegte 3 Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> befindet sich im 4. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1990 und ist bequem per Aufzug zu erreichen.

Vom Herz der Wohnung, dem Wohn-, und Esszimmer, gelangen Sie direkt in die Küche und auf den Balkon. Das moderne Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, die beiden Schlafzimmer und die Abstellkammer sind über eine angeschlossene Diele erreichbar. Das Gäste-WC liegt im Eingangsbereich, wo in der Diele auch genug Platz für eine Garderobe vorhanden ist.

Die Räume sind gut geschnitten und zeichnen sich durch ihre Helligkeit aus. Der Balkon lädt zu schönen Stunden am Abend im Freien ein. Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt und verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz.

Dank der guten Ausstattungsqualität und der durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien. Die Immobilie wurde im Jahr 2020 zuletzt modernisiert und präsentiert sich somit in zeitgemäßem Zustand.

Die Lage der Wohnung ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um eine attraktive Wohnung mit einer praktischen Aufteilung und einem ansprechenden Design. Dank ihrer guten Lage und Ausstattung eignet sie sich ideal als solide Investition für Eigennutzer oder als Kapitalanlage.

## Lage

Im Nürnberger Süden im Stadtteil Gleißhammer sind Sie gut an die Nürnberger Innenstadt, Fürth und Erlangen angebunden.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.





