



90475 Nürnberg

Ihr Traumhaus im Dornröschenschlaf!



800.000 €

Kaufpreis

100 m²

Wohnfläche

1296 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Max Pabst

Tel.: +49 911 - 74 89 99 52

max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m ²
Grundstücksfläche	1.296 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	800.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.05.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	279.50
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuierung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---



Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Lage am Rande von Nürnberg-Fischbach bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.296 m² genügend Platz für Ihre Familie.

Das Baujahr 1971 verleiht dem Haus einen charmanten Charakter, während es dank seines sanierungsbedürftigen Zustands Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

Auf ca. 90 m² Wohnfläche erstrecken sich insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Ein Balkon/Terrasse lädt dazu ein, die Ruhe und Natur des großzügigen Gartens zu genießen. Eine Erweiterung des Hauses oder gar eine komplette Neuerrichtung wäre denkbar.

Der große Garten bietet viel Platz für Ihre individuellen Gestaltungswünsche und lädt zum Verweilen im Freien ein.

Zudem verfügt die Immobilie über einen zusätzlichen Bauplatz, der weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die Lage am Rande von Nürnberg-Fischbach bietet eine ruhige Umgebung und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Stadt, sodass Sie sowohl die Natur als auch die Annehmlichkeiten der Großstadt leicht erreichen können.

Ob als gemütliches Familienheim oder als Investition in die Zukunft – diese Immobilie mit großem Grundstück und Ausbaupotenzial lässt keine Wünsche offen.

Alternativ wäre ein Abriss und Neuerrichtung mit einer größeren Wohnfläche ebenso denkbar.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit VON POLL IMMOBILIEN und lassen Sie sich von diesem attraktiven Angebot überzeugen.

Lage

Fischbach liegt im Südosten Nürnbergs im Lorenzer Reichswald und wird vom Fischbach durchflossen.

Begrenzt wird der Ort vom Lorenzer Reichswald im Westen und Norden, der Bundesautobahn 9 im Osten und der Bundesstraße 4 im Süden und Südwesten.

In Fischbach finden Sie alle gängigen Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.5.2031.

Endenergiebedarf beträgt 279.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

























FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung Ihrer
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

www.von-poll.com



VP 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
krefeld@von-poll.com

www.home.von-poll.com



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

