90451 Nürnberg / Eibach

Top Lage in Eibach! Sanierung oder Neubau?

499.000 €
Kaufpreis

101 m²
Wohnfläche

653 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

VON POLL IMMOBILIEN

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	101 m²
Grundstücksfläche	653 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1940
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.03.2035
Baujahr (Haus)	1940
Endenergiebedarf	413.40
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

Dachform

Satteldach	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus, welches 1940 erbaut wurde, eignet sich hervorragend für handwerklich begabte Personen, die Freude daran haben, ihr Zuhause individuell zu gestalten und zu optimieren.
Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 101 m² und eine Grundstücksfläche von ca. 653 m², welches vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung bietet. Die ruhige Lage macht das Objekt zu einem idealen Rückzugsort für Familien.

Der Garten des Hauses bietet ausreichend Fläche für Gartenliebhaber, die Freude daran haben, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Zudem bietet die Grundstücksgröße die Möglichkeit, weitere Ideen umzusetzen, wie zum Beispiel einen kleinen Grillbereich.

Zudem wäre ein Abriss mit anschließendem Neubau eine weitere Möglichkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften.

Insgesamt bietet dieses Objekt hervorragendes Potenzial, um ein großzügiges und familienfreundliches Eigenheim zu schaffen, das Raum für gemeinschaftliches Leben bietet.
Für eine Besichtigung und individuelle Beratung vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns.

Lage

Der Stadtteil Eibach, gelegen im Süden Nürnbergs, bietet eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das urbane Leben. Eibach zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, die besonders von Familien und Naturliebhabern geschätzt wird.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien sowie Straßenbahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Nürnberger Stadtzentrums sowie anderer wichtiger Stadtteile. Auch die nahegelegene Autobahn A73 sorgt für eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und eine zügige Verbindung zu den umliegenden Städten.

Eibach bietet eine sehr gute Infrastruktur, darunter zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naturraum, der den Stadtteil umgibt, sowie zu den umliegenden Erholungsgebieten, die für Freizeitaktivitäten und Spaziergänge einladen.

Dank der ruhigen und dennoch gut erreichbaren Lage eignet sich Eibach ideal für Menschen, die sowohl das grüne Umfeld als auch die Nähe zum urbanen Leben und den wirtschaftlichen Zentren Nürnbergs schätzen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 413.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.
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.

360°-Rundgang
VP
VON POLL
IMMOBILIEN

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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