Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

Viel Potential für den Handwerkerkönig!

??????? ????????: 25021018

???? ??????: 350.000 EUR • ?????????: ca. 100 m² • ???????: 3 • ?????? ???: 478 m²

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

?? ??? ?????

??????? ????????	25021018
?????????	ca. 100 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	3
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1938
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	350.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ??????? ?????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	27.02.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	286.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1938

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

?? ???????

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

?? ???????

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

?? ???????

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

?? ???????

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

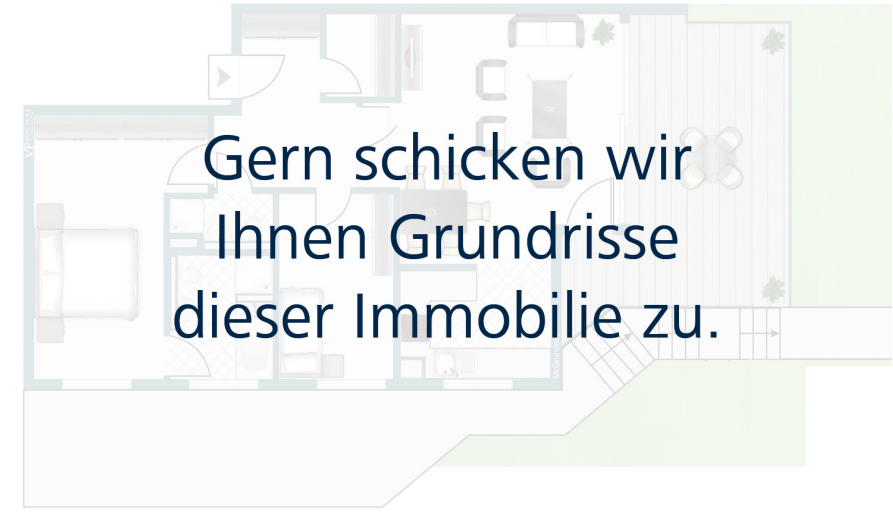
?? ???????

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



www.von-poll.com/nuernberg

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

?? ???????

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*

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

?? ???????

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

??? ????? ????????

Diese charmante Doppelhaushälfte ist ein wahres Paradies für Individualisten und Handwerker mit einem Sinn für Gestaltung! Sie befindet sich auf einem ca. 478 m² großen Grundstück und bietet etwa 100 m² Wohnfläche. Erbaut im Jahr 1938, bietet sie einen soliden Ausgangspunkt für Renovierungs- und Gestaltungsarbeiten.

Die Lage in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Gegend macht sie zu einem echten Juwel. Hier können Sie sich eine angenehme Rückzugsmöglichkeit vom Alltag gönnen, während Sie alle notwendigen Annehmlichkeiten und Infrastruktur in Reichweite haben. Die große Terrasse und der weitläufige Garten erweitern den Wohnbereich perfekt nach draußen und laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Eine Doppelgarage und 2 Stellplätze direkt auf dem Grundstück runden die praktischen Vorteile dieser Immobilie ab.

Mit zwei Schlafzimmern und einem Bad bietet das Haus in seiner jetzigen Form bereits eine solide Basis. Hier können kreative Köpfe ihre Ideen verwirklichen und das Haus nach ihren Wünschen erneuern und anpassen.
Dank der handwerklichen Möglichkeiten, die das Anwesen bietet, können zukünftige Eigentümer sich hier ein wohliges Zuhause schaffen.

In dieser ruhigen Umgebung finden Sie Ihre persönliche Oase der Entspannung und zugleich die perfekte Balance zwischen Ruhe und Zentralität. Geschäfte, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind nur einen Steinwurf entfernt und machen den Alltag so komfortabel und unkompliziert.

Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie diese Doppelhaushälfte in ein Meisterwerk! Vereinbaren Sie am besten gleich einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und der hervorragenden Lage zu überzeugen.

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

??? ??? ??? ?????????

Der Stadtteil Reichelsdorf, gelegen im Süden Nürnbergs, bietet eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das urbane Leben. Reichelsdorf 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 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.

Reichelsdorf 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 Reichelsdorf ideal für Menschen, die sowohl das grüne Umfeld als auch die Nähe zum urbanen Leben und den wirtschaftlichen Zentren Nürnbergs schätzen.

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 286.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.
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.

??????? ????????: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com