Nürnberg – Eibach (Stadtteil)

# Heute an morgen denken! Ihr neues Zuhause in Eibach

***CODICE OGGETTO: 25021020B***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 747.655 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 165 $m^2$ • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 327 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25021020B - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25021020B - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25021020B |
| Superficie netta | ca. 165 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 6 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 1 |
| Garage/Posto auto | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 747.655 EUR |
| Casa | Porzioni di bifamiliari |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | In progetto |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio |

**CODICE OGGETTO: 25021020B - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)**

# Dati energetici

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica | | |

**CODICE OGGETTO: 25021020B - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)**

# La proprietà

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.**

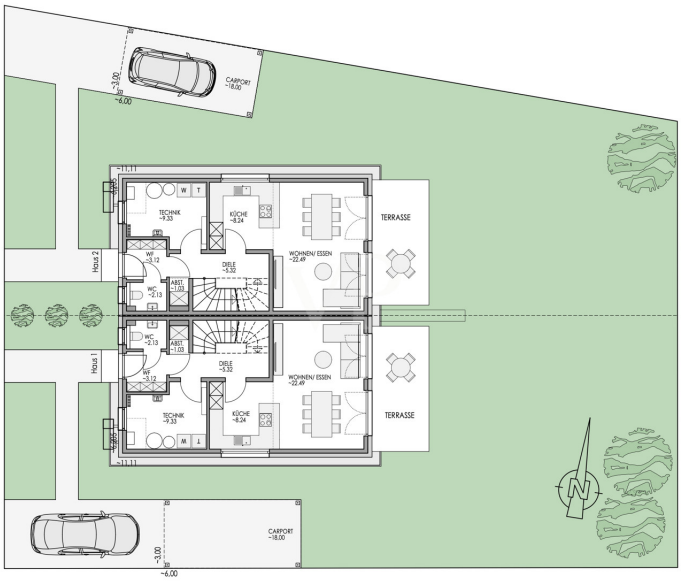
*www.von-poll.com/finanzieren*

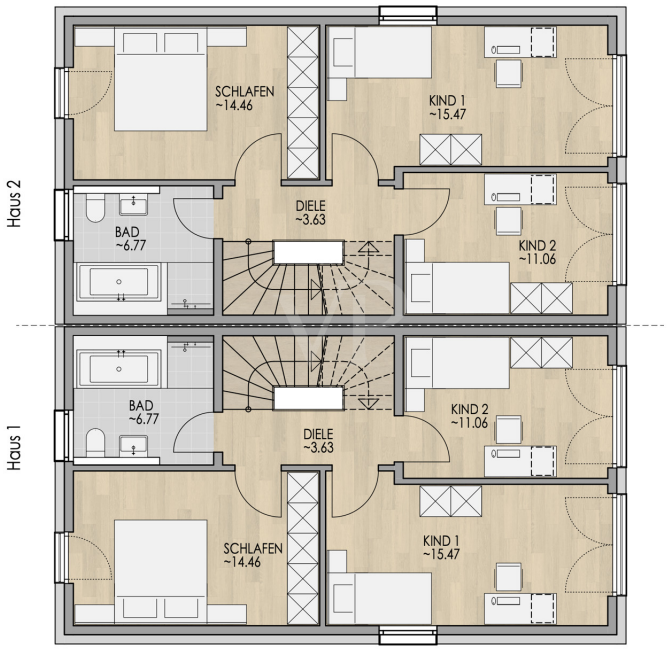
**CODICE OGGETTO: 25021020B - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)**

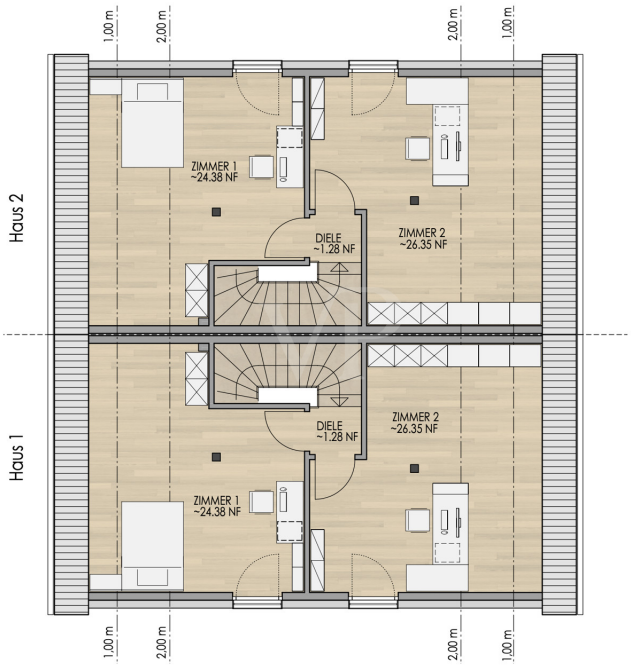
# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25021020B - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)**

# Planimetrie






Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25021020B - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)**

# Una prima impressione

In einer der gefragtesten Wohnlagen Nürnbergs bietet dieses großzügige Grundstück mit ca.?327?m² Fläche ideale Voraussetzungen für ein modernes Neubauprojekt:
Die Planung sieht den Rückbau des derzeitigen, sanierungsbedürftigen Bestandsgebäudes (bereits mit kalkuliert) vor und stattdessen die Errichtung von zwei architektonisch ansprechenden, individuell gestaltbaren Doppelhaushälften.

Jede Haushälfte entsteht auf einem eigenen Grundstück von ca.?327?m² und bietet eine Wohnfläche von etwa 165?m² – verteilt auf Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss. Die Häuser sind nicht unterkellert, aber durchdacht geplant: mit klaren Linien, praktischen Grundrissen, viel Licht und hochwertigem Wohnkomfort.
Ein Carport sowie eine großzügige Terrasse mit Blick in den Garten runden das moderne Wohnkonzept ab.
Geplant ist zudem der Einbau einer effizienten Luft-Wärmepumpe. Der Energiestandard A+ bzw. mindestens A wird garantiert und bietet damit sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Vorteile für die zukünftigen Bewohner.
Eine Unterkellerung ist mit Aufpreis natürlich möglich.

Geplante Eckdaten je Haushälfte:
• Außenmaße: ca. 6,20 m x 11,11 m
• Kniestock: 0,50 m
• Dachform: Satteldach
• Dachneigung: 40°
• Wohnfläche: ca. 165?m²
• Carport und Terrasse
• Nicht unterkellert (gegen Aufpreis möglich)

Das Grundstück befindet sich in ruhiger, gewachsener Wohnlage im beliebten Stadtteil Eibach, der durch seinen grünen Charakter, seine hohe Lebensqualität und die hervorragende Infrastruktur überzeugt. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Freizeitangebote sind fußläufig erreichbar. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht zudem eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt – ideal für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

Die ebene Topografie und die Größe des Grundstücks bieten beste Voraussetzungen für die geplante Neubebauung.
Ob zur Eigennutzung oder als wertstabile Investition – dieses Projekt verspricht

nachhaltige Wohnqualität in einem der begehrtesten Stadtteile Nürnbergs und ist damit ideal für Bauherren, Investoren oder Familien, die heute schon an morgen denken.

**CODICE OGGETTO: 25021020B - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)**

# Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25021020B - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)**

# Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25021020B - 90451 Nürnberg – Eibach (Stadtteil)**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com