

Nürnberg / Eibach

# Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger und bevorzugter Eibach-Wohnlage

Objektnummer: 23269024

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 263 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Auf einen Blick

Objektnummer	23269024	Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnfläche	ca. 143 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2001
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1970	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	134.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.11.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Die Immobilie





Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.: 09187 - 92 83 01 0**

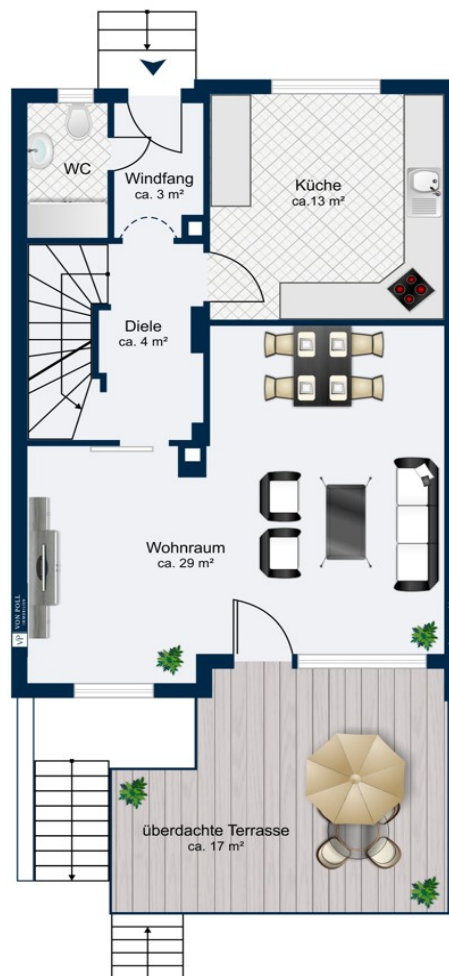
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)



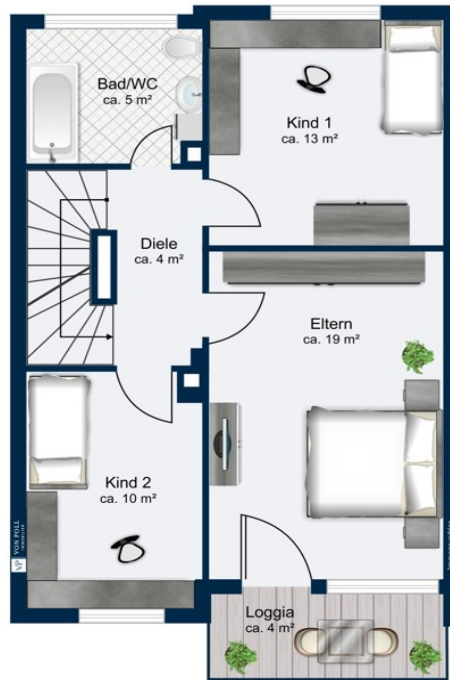
[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

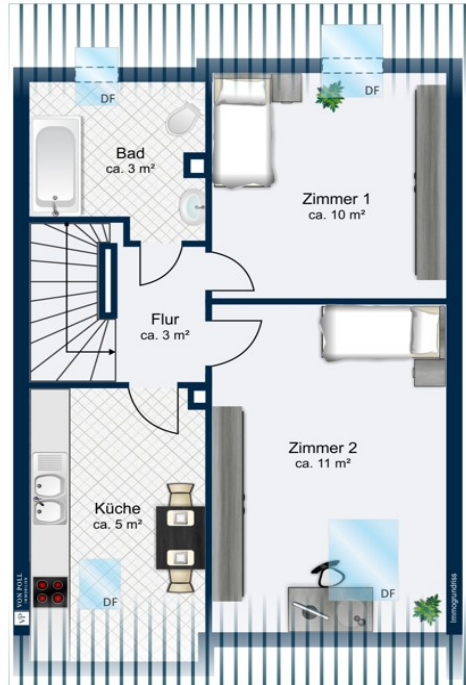
Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

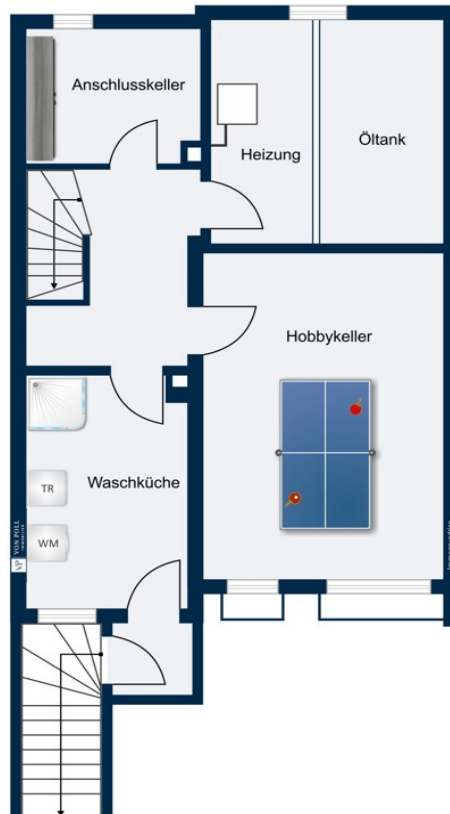
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Ein erster Eindruck

Das 1970 fertiggestellte Reihenmittelhaus kann sich nach vielen bereits erfolgten Renovierungsmaßnahmen heute durchaus sehen lassen. Es sind im jetzigen Zustand überwiegend Schönheitsreparaturen durchzuführen und die beiden Bäder zu erneuern. Die Aufteilung mit den 6 Zimmern, 2 möglichen Küchen und 2 Bädern durch das voll ausgebaute Dachgeschoss ist für die größere Familie oder auch die Möglichkeit der Nutzung als 2-Generationenhaus als ideal zu sehen. Im Untergeschoss gibt es neben dem Anschlussraum und dem Heizungskeller noch einen sehr großzügigen Hobbykeller und eine Waschküche mit einer Dusche und einer Außenkellertreppe. Der überwiegend nach Westen orientierte Garten ist auch über einen Versorgungsweg erreichbar und hat neben dem großen überdachten Freisitz direkt am Haus noch ein Gartenhaus für die Gartengeräte, Fahrräder, etc. Die Garage ist in wenigen Schritten vom Haus entfernt gleich die erste im Garagenhof. Der Übergabetermin dieser Immobilie ist kurzfristig möglich, da es derzeit nicht bewohnt ist. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Ausstattung und Details

- Ölzentralheizung (Viessmann) aus 2017 mit 4.800 Ltr.-Stahltank
  - Kunststoffisoliertglasfenster aus 2001
  - Fliesen-, PVC-, Teppichböden, Laminatböden
  - Einbauküche mit Markengeräten vorhanden
  - eingewachsener Garten mit Gartenhaus
  - Garage im nahegelegenen Garagenhof
- Neues Dach mit Verblechungen aus 2003  
Kanalanschluss und Rückstauverschluss aus 2018  
Elektr. Rollos im DG aus 2014  
Elektrik - neuer Verteilerkasten

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Alles zum Standort

Das Haus liegt im Süden von Nürnberg im Ortsteil Nürnberg-Eibach, unweit der Eibacher Hauptstr. in einer ruhigen Seitenstraße - nur Anliegerverkehr - Der Stadtteil Eibach gehört zu den bevorzugten Wohngebieten im Süden der Stadt Nürnberg. Durch die Anbindung an die A 73 und die Süd-Westtangente kann von einer hervorragenden Infrastruktur gesprochen werden. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist von der Haltestelle Eibach mit der S-Bahn in 9 Minuten zu erreichen. Über eine sehr gute Busverbindung zum Röthenbacher Einkaufszentrum mit U-Bahnanschluss der U-2 ist auch der öffentliche Nahverkehr als ausgezeichnet anzusehen. Alle Schulen, von der Grundschule bis zum Gymnasium, sowie Kindergärten sind zu Fuß vom Wohnhaus aus zu erreichen. Dies gilt auch für die Einrichtungen des täglichen Bedarfs vom Hausarzt bis zum Facharzt, vom Facheinzelhandel bis zum Discounter und allen Banken. Eibach verfügt über ein breitgefächertes Angebot an Freizeitmöglichkeiten sowie eine ausgezeichnete Gastronomie.

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 134.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist E.  
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.

Objektnummer: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)