

Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

# Ihr Traumhaus im Dornröschenschlaf!

Número de propiedad: 24021043a



PRECIO DE COMPRA: 900.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.296 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## De un vistazo

Número de propiedad	24021043a	Precio de compra	900.000 EUR
Superficie habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Método de construcción	Sólido
Habitaciones	4	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Dormitorios	3	Características	Terraza, WC para invitados
Baños	1		
Año de construcción	1971		

Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	279.50 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	02.05.2031	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite		



Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propiedad



Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propiedad





Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propiedad



Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propiedad





Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propiedad



Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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](http://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](mailto:krefeld@von-poll.com)

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



Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## La propiedad



**VP** VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## Una primera impresión

Dieses Einfamilienhaus in ruhiger Lage am Rande von Nürnberg-Fischbach bietet auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.296 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.5.2031. Endenergiebedarf beträgt 279.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 24021043a - 90475 Nürnberg – Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nuremberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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