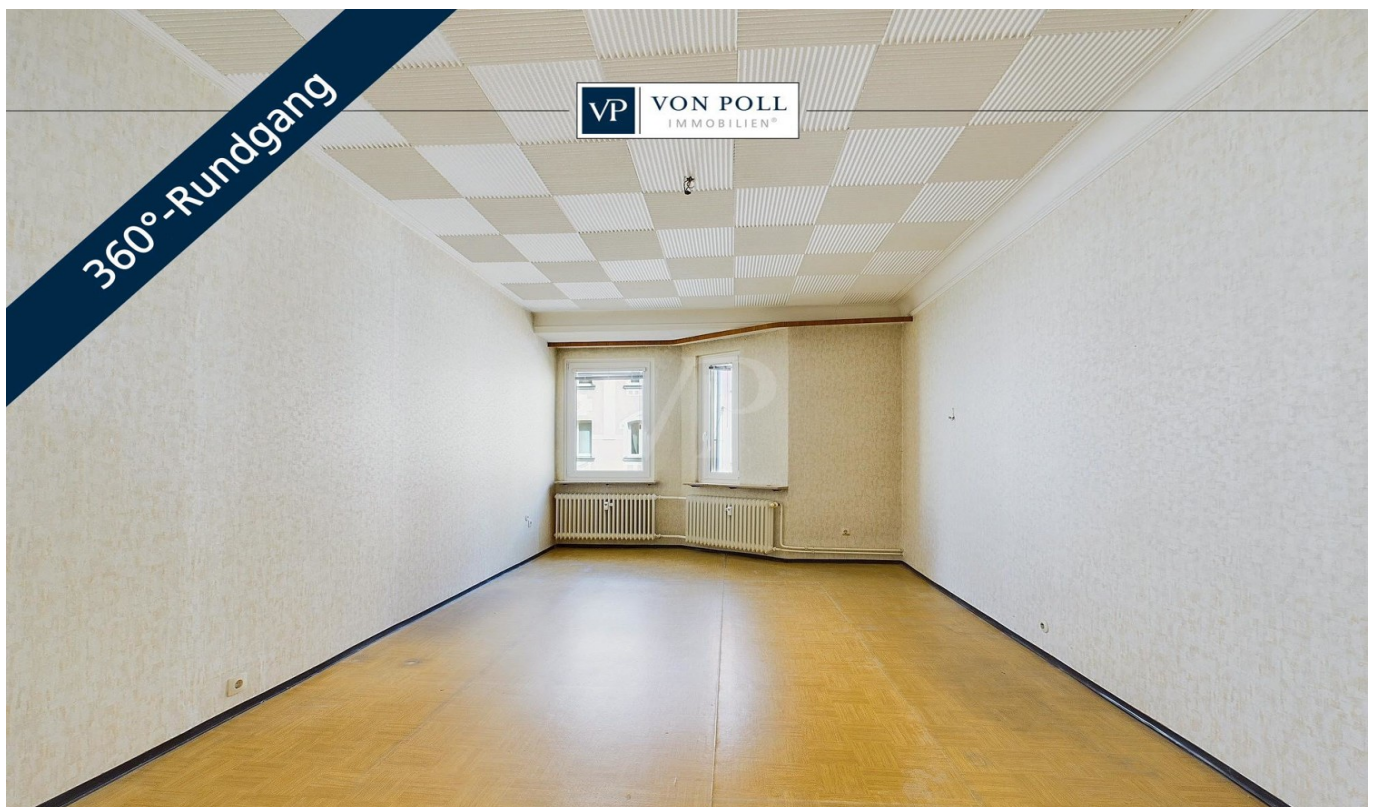


Nürnberg – Schoppershof

# Wohnen zwischen Stadtpark und dem Wöhrder See

????????? ??????????: 24021040



???? ??????: 199.000 EUR • ??????????: ca. 68 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

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

???????? ??????????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021040	????? ???????	199.000 EUR
????????????	ca. 68 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2	?????????	???????
????????	3	??????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	1	??????	??????
????? ?????????????	1912	???????	WC ??????????????, ??????????

???????? ??????????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	116.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.12.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????





???????? ??????????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????



???????? ??????????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????





???????? ??: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



???????? ?????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

?? ????????

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)

Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.

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



Finanzierung  
berechnen



???????? ??????????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

?? ?????????



**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

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

???????? ?????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

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

Diese ca. 68 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten 1912 erbauten Mehrfamilienhauses und liegt zwischen dem Nürnberger Stadtpark und dem Wöhrder See. Die Wohnung verfügt über 3 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer, 1 Kinder-/Arbeitszimmer, 1 Bad, 1 separates WC und eine Küche mit Zugang zum Balkon. Die sehr gut geschnittene Wohnung wartet auf eine liebevolle Sanierung, um danach Ihre neuen Besitzer beherbergen zu dürfen. Das großzügige Wohnzimmer, wie auch das Schlafzimmer bieten Ihnen ausreichend Platz für Ihre Möbel und schaffen durch ihre Helligkeit ein angenehmes Wohnklima. Insgesamt eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, die nach einer gemütlichen und gut gelegenen Immobilie suchen. VON POLL Immobilien freut sich darauf, mit Ihnen diese Immobilie zu besichtigen.

???????? ??????????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

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

- ruhige und zentrale Lage
- sehr gute Anbindung
- Balkon
- Kellerabteil
- Dachbodenabteil
- Wöhrder See und Stadtpark fußläufig erreichbar



????????? ??????????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

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

Die Wohnung liegt im Nürnberger Nordosten im Stadtteil Schoppershof. Neben der sehr guten Verkehrsanbindung nach Erlangen und Fürth, sowie den öffentlichen Verkehrsmitteln direkt vor der Tür, sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen. Der Stadtpark und der Wöhrder See sind beide nur wenige hundert Meter entfernt.

???????? ??????????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.12.2029. Endenergieverbrauch beträgt 116.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24021040 - 90489 Nürnberg – Schoppershof

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

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

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 ?????????????  
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)