

Nürnberg – Gibitzenhof

# Zentral doch ruhig gelegen - Balkon Küche Tiefgarage

Número da propriedade: 24021049



PREÇO DE COMPRA: 200.000 EUR • ÁREA: ca. 60 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

## Numa vista geral

|                        |   |                             |   |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 24021049  | Preço de compra             | 200.000 EUR   |
| Área                   | ca. 60 m <sup>2</sup>                                       | Apartamento                 | Piso  |
| Disponibilidade        | consoante marcação de visita                                | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Piso                   | 2   | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos                | 3   | Área útil                   | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Quartos                | 1   | Móveis                      | Cozinha embutida, Varanda   |
| Casas de banho         | 1   |                             |   |
| Ano de construção      | 1964  |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda) |                             |   |

Número da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

## Dados energéticos

|                                   |                     |                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Consumo final de energia | 92.00 kWh/m <sup>2</sup> a        |
| Certificado Energético válido até | 14.06.2028          | Classificação energética | C                                 |
| Aquecimento                       | Petróleo            |                          |                                   |

Número da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

## O imóvel





Número da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

## O imóvel



Número da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

## O imóvel



# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung  
berechnen







### 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



Número da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte 3 Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> befindet sich im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964. Alle Zimmer sind über die Diele im Eingangsbereich zu erreichen. Über das Wohn,-und Esszimmer gelangen Sie auf den Balkon. Die Wände sind grundiert und müssen nur noch fertig gestrichen werden. Der Parkett aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, sowie dem Büro wurde entfernt und der Boden mit Ausgleichsmasse vorbereitet. Somit muss nur noch ein Boden nach Wahl verlegt werden und es kann direkt eingezogen werden. Die Wohnung besticht durch ihre gemütliche Atmosphäre und die praktische Raumaufteilung. Der Wohnbereich ist hell und großzügig gestaltet, was zu einem angenehmen Wohngefühl beiträgt. Die gepflegte Nolte Küche ist funktional eingerichtet und bietet ausreichend Stauraum. Das Badezimmer ist neu gefliest, modern ausgestattet und verfügt über eine große Dusche. Die Lage der Wohnung ist zentral und gut angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe vorhanden, was den Alltag erleichtert. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als attraktive und praktische Immobilie, die sowohl für Singles als auch für Paare geeignet ist. Aufgrund ihrer Größe, Lage und Ausstattung eignet sie sich auch ideal als Kapitalanlage oder Zweitwohnsitz. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser gepflegten Wohnung!

Número da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

## Detalhes do equipamento

- zentrale doch ruhige Lage
- gepflegte Nolte Einbauküche mit Markengeräten
- Dachbodenzimmer mit eingepassten Schrank und Fenster
- Kellerabteil mit Fenster, Licht und Stromanschluss
- Badezimmer neu gefliest
- separater Abstellraum
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000 €)

Número da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

## Tudo sobre a localização

Im Nürnberger Süden im Stadtteil Gibitzenhof sind Sie gut an die Nürnberger Innenstadt, Fürth und Erlangen angebunden.



Número da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 92.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 da propriedade: 24021049 - 90441 Nürnberg – Gibitzenhof

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nuremberga  
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)