

Nürnberg / Eibach

# Reihenmittelhaus mit Garage in ruhiger und bevorzugter Eibach-Wohnlage

Número da propriedade: 23269024



PREÇO DE COMPRA: 449.000 EUR • ÁREA: ca. 143 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 263 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

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

Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Numa vista geral

Número da propriedade	23269024	Preço de compra	449.000 EUR
Área	ca. 143 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2001
Quartos	6	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1970	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	134.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	29.11.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## O imóvel



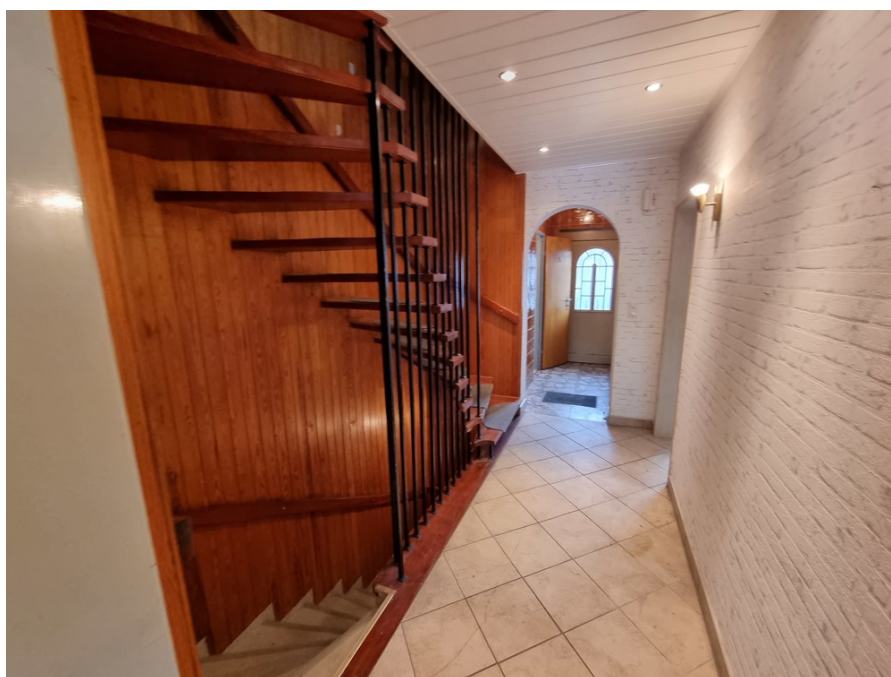
Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## O imóvel





Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## O imóvel



Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## O imóvel

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

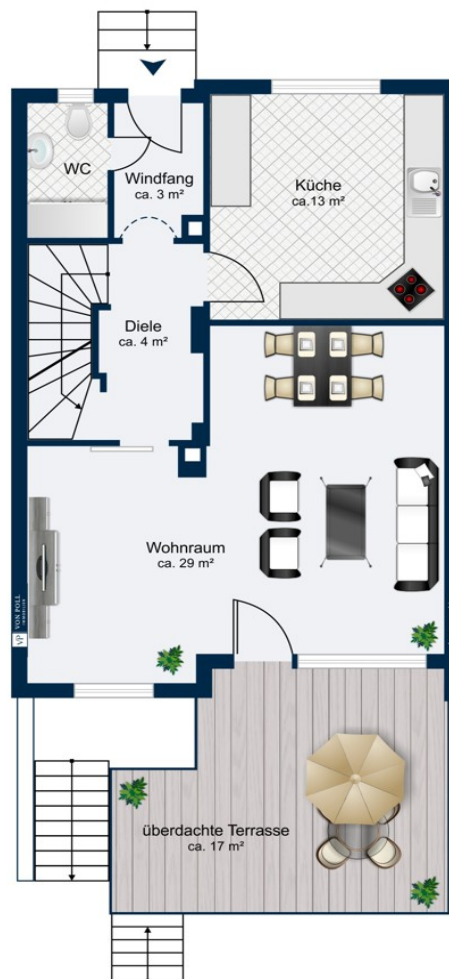
Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)



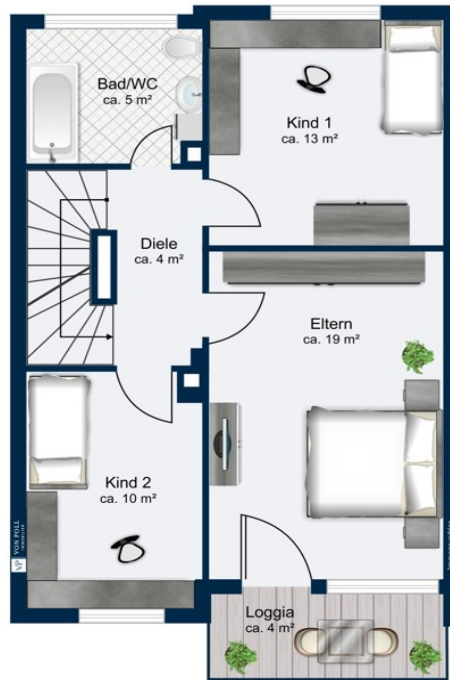
[www.von-poll.com/nuernberger-land](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

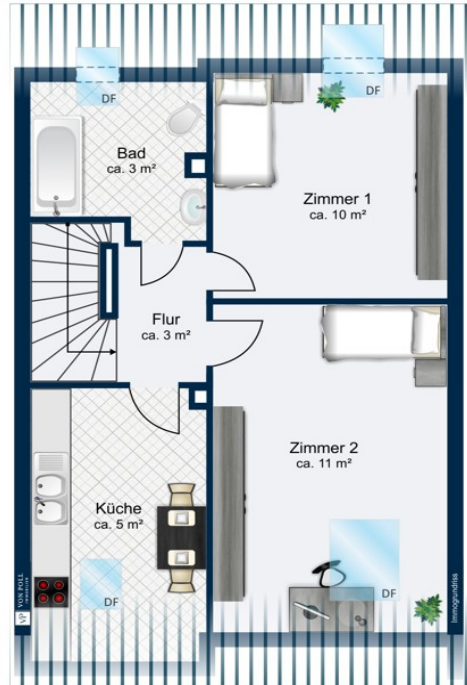
Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

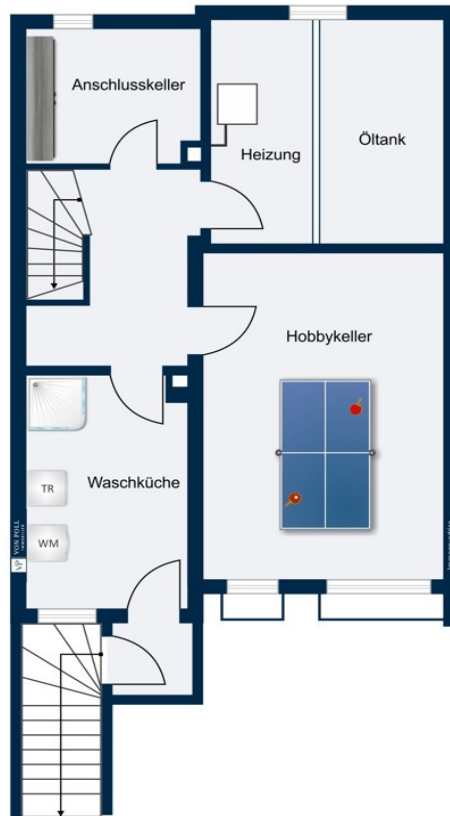
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 23269024 - 90451 Nürnberg / Eibach

## Pessoa de contacto

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

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Região de Nuremberga

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)