

Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

# Top Lage in Eibach! Sanierung oder Neubau?

Número de propiedad: 25021020



PRECIO DE COMPRA: 499.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 101 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 653 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

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

Número de propiedad: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## De un vistazo

Número de propiedad	25021020	Precio de compra	499.000 EUR
Superficie habitable	ca. 101 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	3	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada
Baños	2		
Año de construcción	1940		

Número de propiedad: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	413.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.03.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1940

Número de propiedad: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propiedad



Número de propiedad: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propiedad



Número de propiedad: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propiedad



Número de propiedad: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



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.: 0911 - 748 999 50**

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Número de propiedad: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## La propiedad



**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  
nuernberg@von-poll.com

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



**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Una primera impresión

Dieses charmante Einfamilienhaus, welches 1940 erbaut wurde, eignet sich hervorragend für handwerklich begabte Personen, die Freude daran haben, ihr Zuhause individuell zu gestalten und zu optimieren.

Das Objekt verfügt über eine Wohnfläche von ca. 101 m<sup>2</sup> und eine Grundstücksfläche von ca. 653 m<sup>2</sup>, welches vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung bietet. Die ruhige Lage macht das Objekt zu einem idealen Rückzugsort für Familien.

Der Garten des Hauses bietet ausreichend Fläche für Gartenliebhaber, die Freude daran haben, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Zudem bietet die Grundstücksgröße die Möglichkeit, weitere Ideen umzusetzen, wie zum Beispiel einen kleinen Grillbereich.

Zudem wäre ein Abriss mit anschließendem Neubau eine weitere Möglichkeit. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften.

Insgesamt bietet dieses Objekt hervorragendes Potenzial, um ein großzügiges und familienfreundliches Eigenheim zu schaffen, das Raum für gemeinschaftliches Leben bietet.

Für eine Besichtigung und individuelle Beratung vereinbaren Sie gerne einen Termin mit uns.

Número de propiedad: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Todo sobre la ubicación

Der Stadtteil Eibach, gelegen im Süden Nürnbergs, bietet eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das urbane Leben. Eibach zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, die besonders von Familien und Naturliebhabern geschätzt wird.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien sowie Straßenbahnverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Nürnberger Stadtzentrums sowie anderer wichtiger Stadtteile. Auch die nahegelegene Autobahn A73 sorgt für eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und eine zügige Verbindung zu den umliegenden Städten.

Eibach bietet eine sehr gute Infrastruktur, darunter zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naturraum, der den Stadtteil umgibt, sowie zu den umliegenden Erholungsgebieten, die für Freizeitaktivitäten und Spaziergänge einladen.

Dank der ruhigen und dennoch gut erreichbaren Lage eignet sich Eibach ideal für Menschen, die sowohl das grüne Umfeld als auch die Nähe zum urbanen Leben und den wirtschaftlichen Zentren Nürnbergs schätzen.

Número de propiedad: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 413.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.  
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: 25021020 - 90451 Nürnberg / Eibach – Eibach (Stadtteil)

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg  
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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