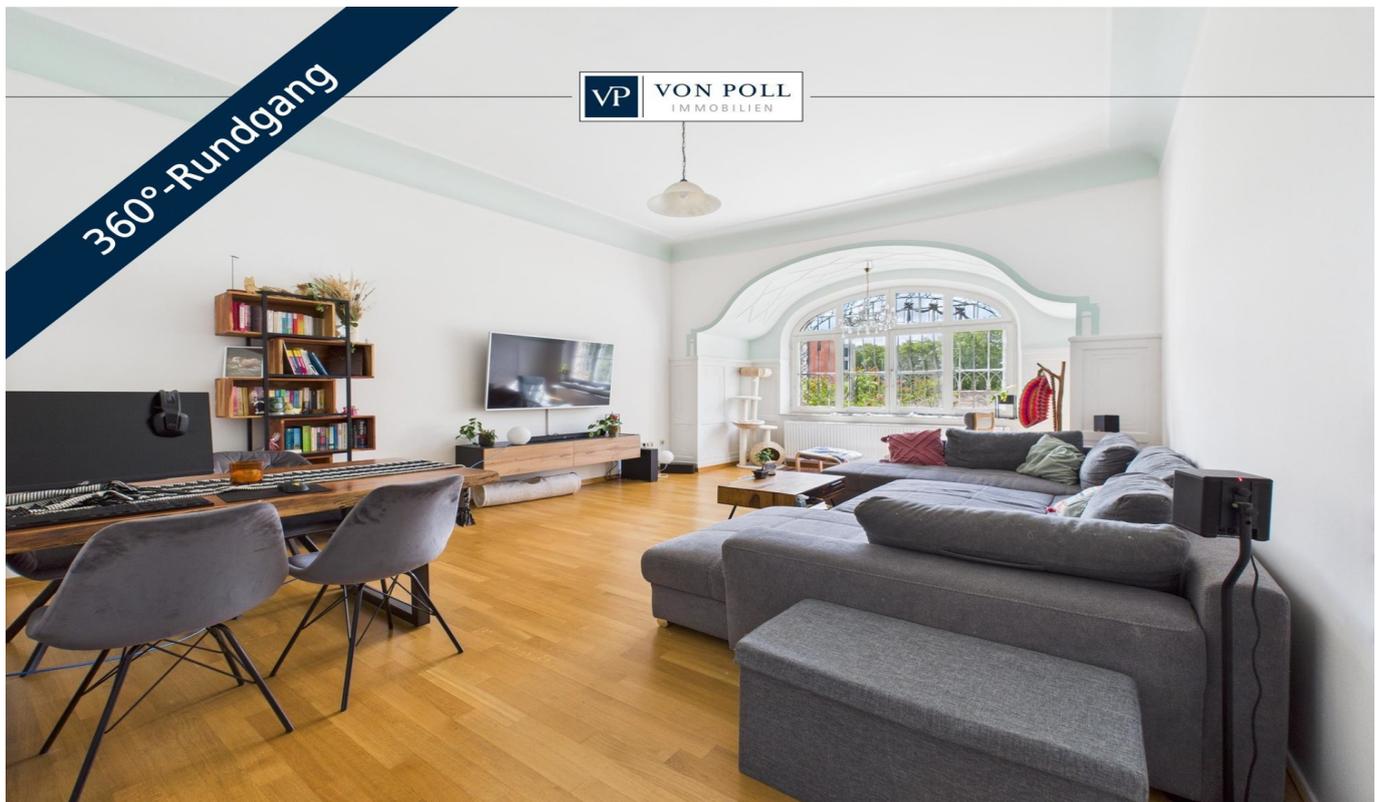


Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

# Zentral gelegene Altbauwohnung zwischen Altstadt und Wöhrder Wiese

Número de propiedad: 25021045



PRECIO DE COMPRA: 550.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

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

Número de propiedad: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

## De un vistazo

Número de propiedad	25021045
Superficie habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1907

Precio de compra	550.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Distrito		

Número de propiedad: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

## La propiedad



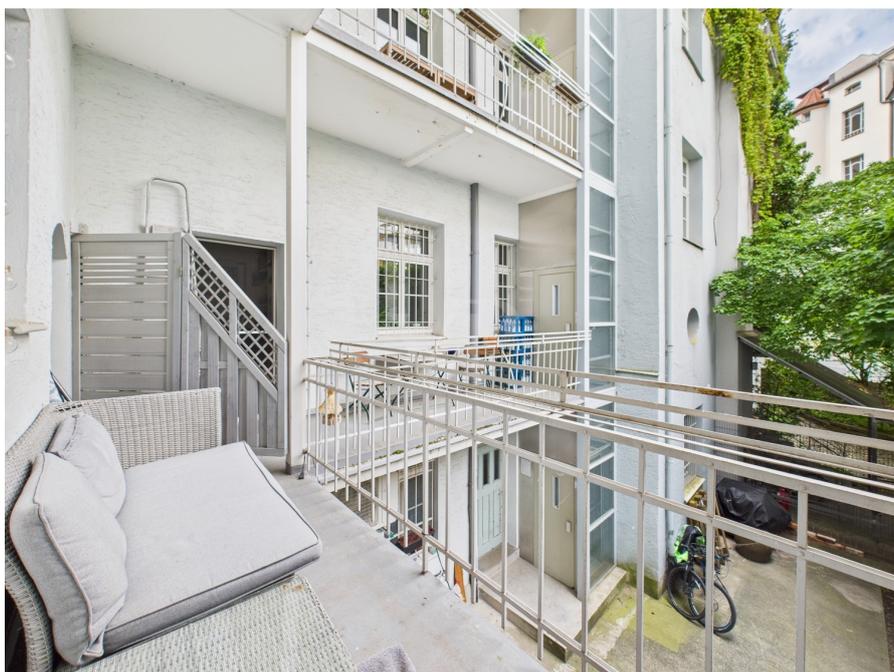
Número de propiedad: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

## La propiedad



Número de propiedad: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

## La propiedad



Número de propiedad: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

## 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: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

## 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: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

## Una primera impresión

Diese stilvolle 3-Zimmer-Altbauwohnung hat eine Wohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup>. Sie liegt in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs, direkt an der Wöhrder Wiese und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt.

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit Aufzug und beeindruckt durch ihre außergewöhnlich hohen Stuckdecken, ihre großzügigen Räume sowie ihren Parkettboden, der dem Zuhause eine warme Atmosphäre verleiht.

Das Herzstück dieser Wohnung ist das große, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das viel Raum für ein gemütliches Wohnen bietet. Die beiden weiteren Zimmer lassen sich flexibel nutzen, beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro. Die separat gelegene Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Verweilen. Das Raumangebot wird durch ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC abgerundet.

Ein weiterer Pluspunkt ist der ruhig gelegene Balkon mit Blick in den gepflegten Innenhof mit Garten, der von allen Bewohnern gemeinsam genutzt werden kann.

Die Wohnung wird leer und unvermietet verkauft.

Número de propiedad: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

## Detalles de los servicios

- zentrale und ruhige Lage
- weniger als 200m zur Wöhrder Wiese
- großes Wohn/Esszimmer
- hohe Stuckdecken
- Einbauküche
- Balkon
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Gemeinschaftsgarten
- Gäste WC
- und, und, und ...

**Número de propiedad: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd**

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung liegt in einem gepflegten und ruhigen Wohnviertel im Nürnberger Stadtteil Wöhrd, östlich der Innenstadt. Die Lage besticht durch ihre Zentrumsnähe. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich historische Gebäude, die dem Viertel einen besonderen Charme verleihen.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Wöhrder See und den umliegenden Grünanlagen, die zahlreiche Erholungs-, Spazier- und Sportmöglichkeiten bieten. Die ruhige Lage in Kombination mit der guten Infrastruktur macht diese Wohnung ideal für alle, die zentrumsnah, aber dennoch im Grünen wohnen möchten.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Ebenso befinden sich Schulen und Kindergärten in der Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Straßenbahnhaltestellen sowie eine U-Bahn-Station sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in alle Stadtteile und ins Umland.

Número de propiedad: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

## Otros datos

**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: 25021045 - 90489 Nürnberg – Gärten bei Wöhrd

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)