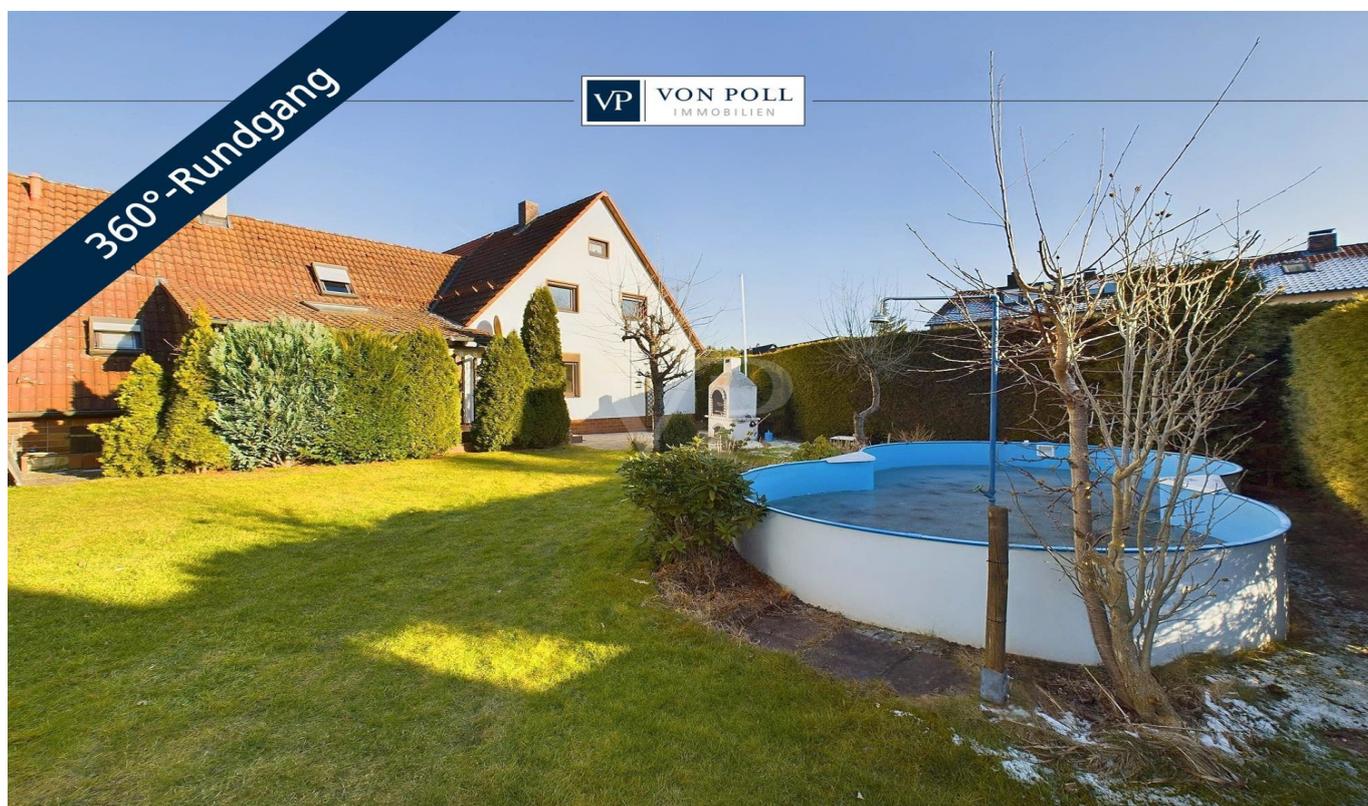


Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

# Viel Potential für den Handwerkerkönig!

CODE DU BIEN: 25021018



PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 478 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021018
Surface habitable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1938
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	350.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée

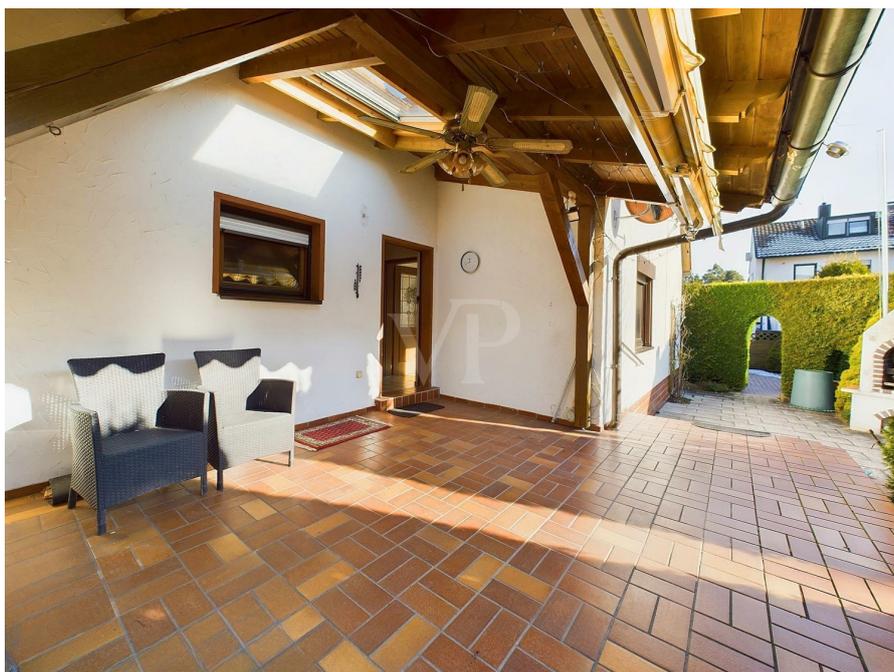
CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	286.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.02.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1938

CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La propriété



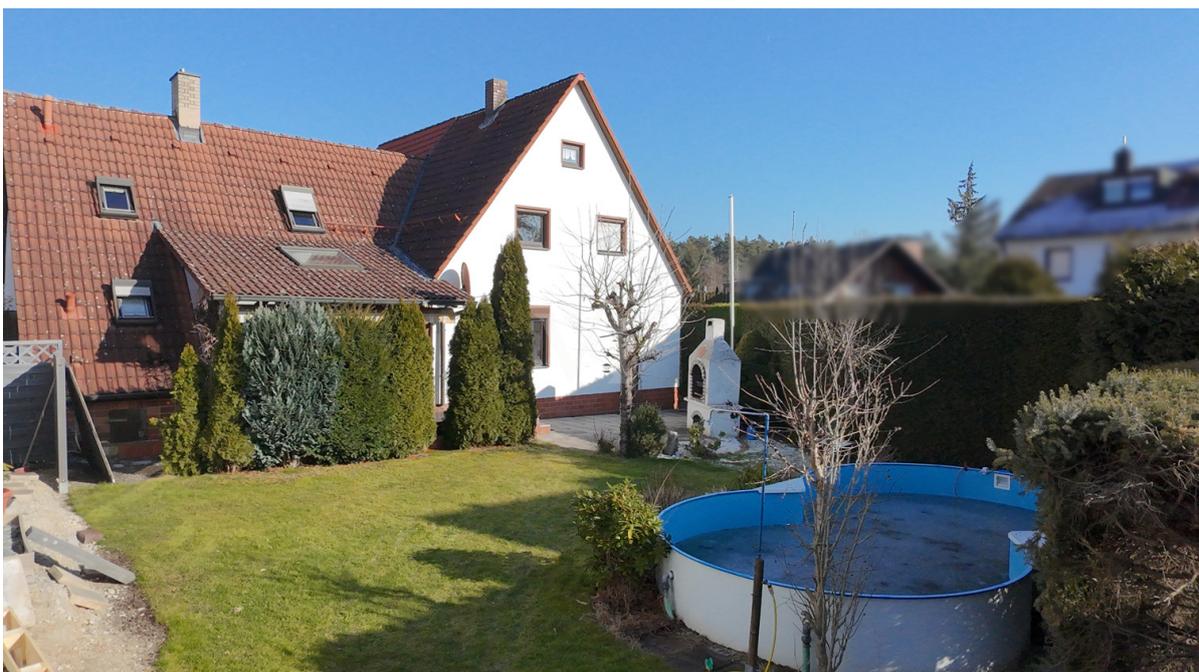
CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La propriété



### 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)



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## La propriété



**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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Une première impression

Diese charmante Doppelhaushälfte ist ein wahres Paradies für Individualisten und Handwerker mit einem Sinn für Gestaltung! Sie befindet sich auf einem ca. 478 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet etwa 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Erbaut im Jahr 1938, bietet sie einen soliden Ausgangspunkt für Renovierungs- und Gestaltungsarbeiten.

Die Lage in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Gegend macht sie zu einem echten Juwel. Hier können Sie sich eine angenehme Rückzugsmöglichkeit vom Alltag gönnen, während Sie alle notwendigen Annehmlichkeiten und Infrastruktur in Reichweite haben. Die große Terrasse und der weitläufige Garten erweitern den Wohnbereich perfekt nach draußen und laden zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Eine Doppelgarage und 2 Stellplätze direkt auf dem Grundstück runden die praktischen Vorteile dieser Immobilie ab.

Mit zwei Schlafzimmern und einem Bad bietet das Haus in seiner jetzigen Form bereits eine solide Basis. Hier können kreative Köpfe ihre Ideen verwirklichen und das Haus nach ihren Wünschen erneuern und anpassen.

Dank der handwerklichen Möglichkeiten, die das Anwesen bietet, können zukünftige Eigentümer sich hier ein wohliges Zuhause schaffen.

In dieser ruhigen Umgebung finden Sie Ihre persönliche Oase der Entspannung und zugleich die perfekte Balance zwischen Ruhe und Zentralität. Geschäfte, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind nur einen Steinwurf entfernt und machen den Alltag so komfortabel und unkompliziert.

Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und verwandeln Sie diese Doppelhaushälfte in ein Meisterwerk! Vereinbaren Sie am besten gleich einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den vielfältigen Möglichkeiten und der hervorragenden Lage zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)**

## Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Reichelsdorf, gelegen im Süden Nürnbergs, bietet eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das urbane Leben. Reichelsdorf 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 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.

Reichelsdorf 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 Reichelsdorf ideal für Menschen, die sowohl das grüne Umfeld als auch die Nähe zum urbanen Leben und den wirtschaftlichen Zentren Nürnbergs schätzen.

**CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 286.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1938.  
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.

CODE DU BIEN: 25021018 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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