Nürnberg – Schoppershof

Top Kapitalanlage zwischen Stadtpark und Volkspark Marienberg

??????? ????????: 25021021

???? ??????: 850.000 EUR • ?????????: ca. 272 m^2 • ???????: 10 • ?????? ???: 503 m^2

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ??? ?????

??????? ????????	25021021
?????????	ca. 272 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	10
????????? ??? ????????	7
????????	4
???? ??????????	1976
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????, 25000 EUR (??????)

???? ??????	850.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

??????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.03.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	106.50 kWh/m²a
???????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1976

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ???????

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ???????

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ???????

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

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 | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

?? ???????

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 272 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 503 m². Das Haus wurde 1976 erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Das Gebäude verfügt über insgesamt 3 Wohnungen mit 10 Zimmern, davon 7 Schlafzimmer und 5 Bäder. Die vielfältige Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, sei es als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung an mehrere Parteien. Die Ausstattung bietet Potential für individuelle Anpassungen und Ausstattungswünsche.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der große Garten, der vielseitig genutzt werden kann. Ob als Ruhezone oder als geselliger Treffpunkt mit Familie und Freunden - hier bieten sich zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich des Hauses ist geprägt durch einen Balkon im 1. Obergeschoss bzw. eine Terrasse, die in den wärmeren Monaten zum Verweilen im Freien einlädt.

Das Mehrfamilienhaus liegt in der beliebten Wohngegend Schoppershof und ist sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger interessant. Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist die Lage praktisch und gut erreichbar.

Die solide Bausubstanz aus dem Jahr 1976 bietet eine gute Grundlage für Modernisierungen und mögliche Erweiterungen.

Diese Immobilie ist ideal für alle, die eine Kapitalanlage mit langfristigem Wertsteigerungspotential suchen und gleichzeitig die Möglichkeit haben, sich ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen und Wünschen zu schaffen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Diese Immobilie ist eine interessante Chance für alle, die Visionen verwirklichen können und Wert auf individuelle Gestaltung legen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses Haus persönlich vorstellen zu dürfen.

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

????????????? ??? ???????

- zentrale und beliebte Lage
- keine 10 Minuten fußläufig zum Stadtpark und Volkspark Marienberg
- gute Raumaufteilung der Wohnungen
- Terrasse im EG und Balkon im 1.OG
- 5 Badezimmer
- Spitzboden komplett ausgebaut, mit Küche und Badezimmer
- viele Staumöglichkeiten
- voll ausgebautes Kellerabteil
- Wohnung im 1. OG ist seit einem Jahr vermietet
- 2 Garagen können für je 25.000 € erworben werden
- und, und, und ...

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten Wohnlage in Schoppershof im Nordosten von Nürnberg. Das Viertel zeichnet sich durch seine attraktive Mischung aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten aus. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten. Zudem ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr optimal, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch andere Stadtteile bequem erreichbar sind. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind durch nahegelegene Parks und Grünflächen gegeben, was die Lage besonders für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende attraktiv macht.

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 106.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

??????? ????????: 25021021 - 90409 Nürnberg – Schoppershof

??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com