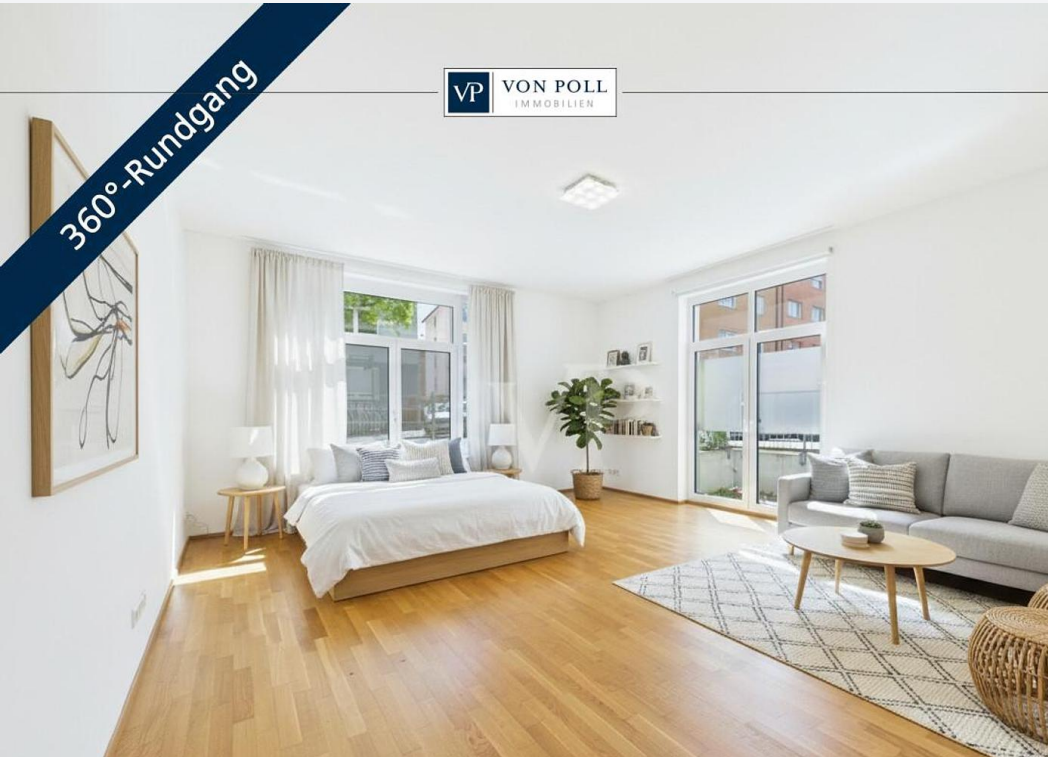




## 90478 Nürnberg

# Kompakt, modern & im Grünen – Hochwertiges Erdgeschoss mit Parkflair



**215.000 €**

Kaufpreis

**52 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIE GmbH**

Max Pabst

Tel.: 004991174899952

[max.pabst@von-poll.com](mailto:max.pabst@von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Zustand

Baujahr	1950
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	215.000 €
Hausgeld	247 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.03.2033
Baujahr (Haus)	1950
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	63.00
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	B



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Befeuern

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1950, umfassend kernsaniert und modernisiert im Jahr 2013
- Sehr gepflegter, nahezu neuwertiger Gesamtzustand des Gebäudes
- 1,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- Heller, gut geschnittener Wohn- und Schlafbereich
- Moderne, integrierte Einbauküche inklusive hochwertigen Markengeräte
- Kleine Terrasse zur Mitbenutzung
- Zeitlos gestaltetes Badezimmer
- Hochwertiger Parkettboden
- Dreifachverglaste Fenster
- Beheizung über Fernwärme und Fußbodenheizung
- Barrierefreier Zugang und Aufzug im Haus vorhanden
- Eigenes Kellerabteil
- Glasfaseranschluss, der bis direkt in die Wohnung verlegt ist
- Sehr gepflegte, parkähnliche Grünanlagen rund um das Gebäude
- Ideal geeignet für Studenten, Berufspendler, Singles sowie Senioren/Rentner
- Attraktiv sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage



## Beschreibung

Diese hochwertig modernisierte 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus, das ursprünglich im Jahr 1950 errichtet und 2013 umfassend kernsaniert sowie auf einen nahezu neuwertigen Standard gebracht wurde. Das Gebäude präsentiert sich heute in einem sehr ansprechenden und zeitgemäßen Zustand.

Die im Erdgeschoss gelegene Wohnung überzeugt durch ihre komfortable Zugänglichkeit und eignet sich ideal für verschiedenste Lebenssituationen. Ein im Haus vorhandener Aufzug sowie der barrierefreie Zugang unterstreichen den hohen Wohnkomfort und machen die Wohnung auch für Senioren oder Personen mit eingeschränkter Mobilität attraktiv.

Der großzügig geschnittene Wohn- und Schlafbereich besticht durch seine Helligkeit und die freundliche Wohnatmosphäre. Große Fensterflächen sorgen für eine optimale Lichtdurchflutung und verleihen der Wohnung ein offenes Raumgefühl. Die moderne Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert, bereits im Angebot enthalten und verfügt über Markengeräte.

Das Badezimmer ist zeitlos und gepflegt gestaltet und fügt sich nahtlos in das hochwertige Gesamtbild der Wohnung ein. Ausstattungsmerkmale wie Parkettboden, dreifach verglaste Fenster, eine komfortable Fußbodenheizung sowie eine effiziente Beheizung über Fernwärme sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Zudem verfügt die Wohnung über einen Glasfaseranschluss, der direkt bis in die Wohnung verlegt wurde.

Ergänzt wird das attraktive Wohnangebot durch ein Kellerabteil sowie eine kleine Terrasse zur Mitbenutzung. Die gepflegten Grünanlagen rund um das Gebäude verleihen der Wohnanlage ein ruhiges und nahezu parkähnliches Ambiente.

Dank ihres durchdachten Grundrisses, der Lage im Erdgeschoss sowie des modernen Gesamtzustands eignet sich die Wohnung ideal für Studenten, Berufspendler und Singles, bietet jedoch ebenso ein angenehmes und barrierearmes Wohnumfeld für Senioren oder Rentner.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive Immobilie mit neuwertigem Erscheinungsbild, die sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Kapitalanlage überzeugt.

## Lage

Die Lage überzeugt durch ihre zentrale und zugleich angenehme Wohnatmosphäre im beliebten Nürnberger Stadtteil Glockenhof. Die Umgebung ist geprägt von einer lebendigen Mischung aus urbanem Flair, charmanten Altbauten und einer sehr guten Infrastruktur.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie kleinere Boutiquen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten bieten einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien sind schnell erreichbar und ermöglichen eine zügige Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu wichtigen Arbeits- und Hochschulstandorten. Dadurch eignet sich die Lage ideal für Berufspendler, Studenten und Singles, die kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit schätzen.

Dank der zentralen Lage profitieren Bewohner von einer hohen Lebensqualität mit vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Ausgehmöglichkeiten direkt vor der Haustür, während gleichzeitig eine angenehme Wohnruhe gegeben ist.



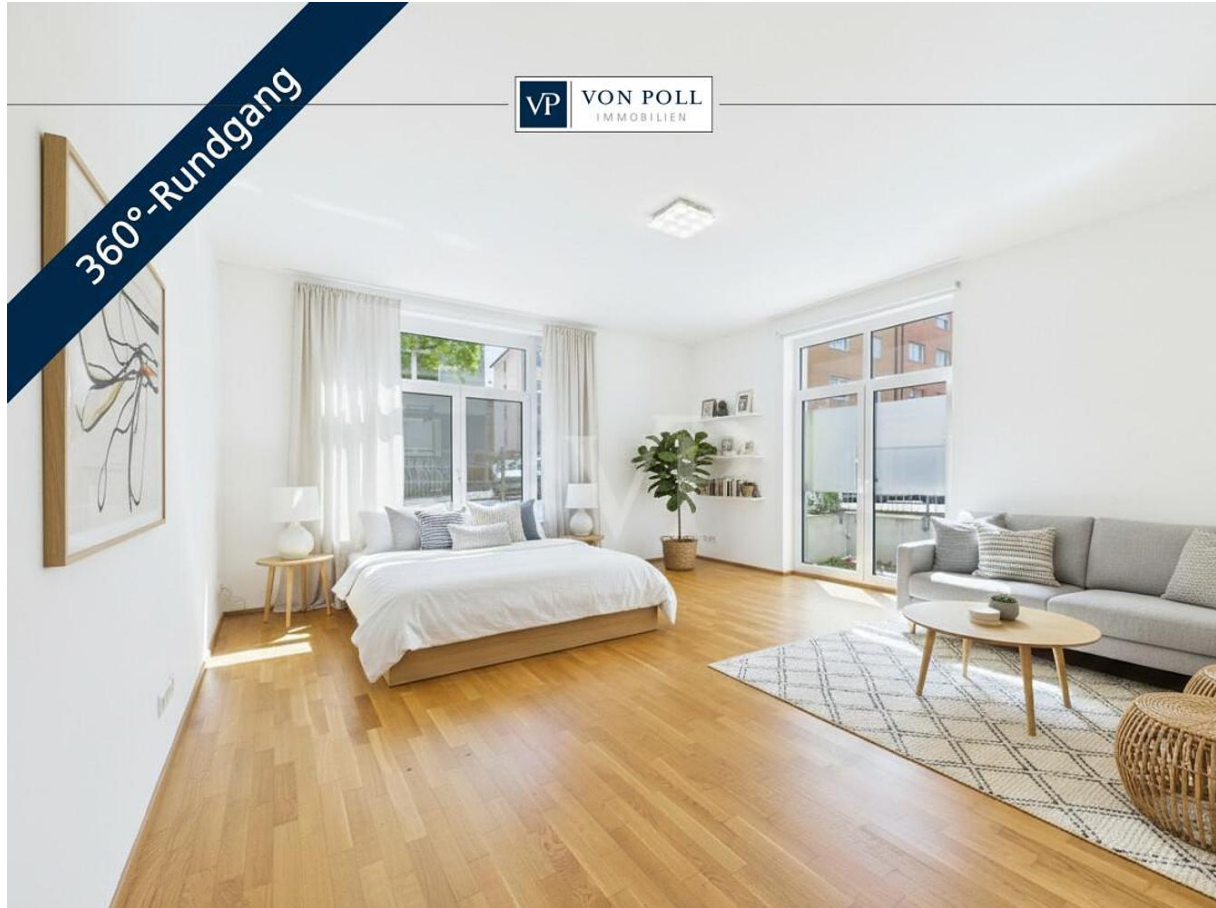
## Sonstige Angaben

**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.















Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

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





## 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 - 74 89 99 50**

Partner-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)



## 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.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)

