



## 90482 Nürnberg

# Handwerker aufgepasst: Kleine Einheit, große Möglichkeiten



**99.000 €**

Kaufpreis

**31 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH**

Tom Knöllinger

Tel.: 004991174899954

[tom.knoellinger@von-poll.com](mailto:tom.knoellinger@von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 31 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                 |
| Schlafzimmer | 1                 |
| Badezimmer   | 1                 |

### Zustand

|               |                |
|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1925           |
| Verkaufstatus | offen          |
| Zustand       | sanierungsbedü |

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 99.000 €        |
| Hausgeld        | 301 €           |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 03.03.2030  |
| Baujahr (Haus)       | 1925        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 132.00      |
| Primär-Energieträger | GAS         |
| Wertklasse           | E           |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- 2-Zimmer-Wohnung, ca. 31 m<sup>2</sup>, Baujahr 1925
- Renovierungsbedürftig, gute Grundlage zur Modernisierung
- Helles, gut geschnittenes Wohnzimmer mit Platz für Wohn-/Essbereich
- Kompaktes Schlafzimmer mit ausreichend Stauraum
- Separate Küche mit Fenster
- Bad und separates WC stark sanierungsbedürftig
- Ideal für Käufer mit Renovierungsbereitschaft und Gestaltungswunsch



## Beschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1925 und bietet eine solide Grundlage für eine umfassende Renovierung.

Über den Flur sind alle Räume erreichbar. Das Wohnzimmer ist gut geschnitten und durch die Fenster angenehm hell, sodass sich hier ein kleiner Wohn- und Essbereich einrichten lässt. Das Schlafzimmer ist kompakt, aber ausreichend groß für ein Bett und Stauraum.

Die Küche ist separat gelegen und verfügt ebenfalls über ein Fenster und bietet Platz, um sie modern und funktional neu zu gestalten.

Das Badezimmer und das separate WC befinden sich in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Wohnung eignet sich besonders für Käufer, die bereit sind, Zeit und Arbeit in die Modernisierung zu investieren und sich die Räume nach eigenen Vorstellungen herzurichten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter und ruhiger Wohnlage im Nürnberger Osten im Stadtteil Mögeldorf. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer sehr guten Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle und direkte Verbindung in die Innenstadt von Nürnberg sowie zu wichtigen Arbeitsstandorten der Region.

Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im nahen Umfeld. Zudem sorgen die nahegelegenen Grün- und Erholungsflächen entlang der Pegnitz für eine hohe Freizeit- und Lebensqualität.

Durch die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, sehr guter ÖPNV-Anbindung und der Nähe zur Innenstadt ist die Lage sowohl für Singles, Pendler als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

## 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)*





## 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)





## 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)



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



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

