Nürnberg – Gibitzenhof

Zentral, stylisch, vermietet – Ihr Altbau-Investment

Objektnummer: 25021043

KAUFPREIS: 150.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 59 m^2 • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

Auf einen Blick

Objektnummer	25021043
Wohnfläche	ca. 59 m²
Etage	4
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1902

Kaufpreis	150.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	173.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.01.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie

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*

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

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

Ein erster Eindruck

Diese charmante Altbauwohnung befindet sich im 4. Stock (KEIN AUFZUG) eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Sie bietet ein angenehmes Wohnambiente mit klassischen Details und einer durchdachten Raumaufteilung. Zwei Zimmer, eine großzügige Küche, ein außergewöhnlich großes Tageslichtbad sowie ein Flur, der alle Räume – mit Ausnahme des Schlafzimmers – direkt erschließt, bilden das Grundgerüst dieser Wohnung. Der Wohnbereich überzeugt durch seine Größe und durch besondere Details wie holzverkleidete Türrahmen in allen Räumen sowie eine Holzleiste in der Dachschräge des Wohnzimmers – Elemente, die dem Raum ein stimmungsvolles Altbauflair verleihen. Die Küche bietet mit ihrer großzügigen Fläche sowohl funktionalen Raum für alle Küchengeräte als auch ausreichend Platz für einen vollwertigen Essbereich. Das Schlafzimmer ist über das Wohnzimmer zugänglich und bietet ausreichend Raum für ein Doppelbett sowie Schrankmöbel. Großzügige Fenster sorgen in beiden Wohnräumen für angenehme Lichtverhältnisse. Ein besonderes Highlight der Wohnung ist das außergewöhnlich große Tageslichtbad. Es ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einer Toilette. Die Größe und Aufteilung bieten komfortable Nutzungsmöglichkeiten und sind in dieser Wohnlage eine echte Besonderheit. Seit dem 27.09.2019 ist die Wohnung zuverlässig vermietet und erzielt eine jährliche Kaltmiete von 5.160?Euro. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die zentrales Wohnen mit klassischem Altbauflair verbinden möchten. Auch für Kapitalanleger stellt sie eine interessante Option dar. Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten. Auch das Stadtzentrum ist sowohl fußläufig als auch mit den nahegelegenen öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar.

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

Alles zum Standort

Der Stadtteil Gibitzenhof liegt südwestlich der Nürnberger Altstadt und zeichnet sich durch seine zentrale Lage sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr aus. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, und auch die Innenstadt sowie der Luitpoldhain sind schnell zu erreichen. Die Umgebung bietet eine Mischung aus urbanem Wohnflair, kleinteiligen Gewerbeeinheiten und einer lebendigen Gastronomieszene. Gibitzenhof ist geprägt von einer vielfältigen Bebauung, die von Altbauten über Nachkriegsarchitektur bis hin zu modernen Wohnanlagen reicht. In den letzten Jahren hat sich der Stadtteil zu einem multikulturellen Quartier entwickelt, das sowohl für junge Berufspendler als auch für Familien attraktiv ist. Supermärkte, Cafés, Restaurants, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal – mehrere Straßenbahn- und Buslinien führen direkt durch den Stadtteil. Dank der zentralen Lage und der urbanen Vielfalt zählt Gibitzenhof zu den gefragten Wohnlagen in Nürnberg.

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 173.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 25021043 - 90461 Nürnberg – Gibitzenhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com