Nürnberg

Sehr gepflegte u. top renovierte DHH mit 4 Garagen+Carport in ruhiger u. zentraler Nürnberg-Wohnlage

Property ID: 25269005

PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 169 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 461 m^2

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

At a glance

Property ID	25269005
Living Space	ca. 169 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bathrooms	1
Year of construction	1957
Type of parking	1 x Car port, 4 x Garage

Purchase Price	745.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	04.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	245.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1956

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | nuernberger-land@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/nuernberger-land

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

The property

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

Floor plans

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

VON POLL IMMOBILIEN

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

A first impression

Hier gelangen Sie zum 360 Grad Rundgang: https://tour.ogulo.com/nLaY Diese gepflegte Doppelhaushälfte ist ideal für Familien geeignet, die Wert auf zeitgemäßen Wohnkomfort ohne große Renovierungen legen. Die im Jahr 1957 erbaute und 2010 zuletzt modernisierte Immobilie präsentiert sich in einem sanierten Zustand. Der praktische Grundriss der Doppelhaushälfte sorgt für eine optimale Raumnutzung und ein angenehmes Wohngefühl. Große, 2-fach-isolierverglaste Kunststofffenster, die teilweise bodentief sind, lassen viel Tageslicht hinein und sind mit Rollos ausgestattet – zum Teil elektrisch. Die Immobilie bietet eine Gaszentralheizung mit Niedertemperaturtechnik, die 2010 auf den neuesten Stand gebracht wurde, und garantiert eine effiziente Wärmeversorgung. Im Innenbereich punktet das Haus mit hochwertiger Ausstattung: Siehe Beschreibung. Der Wintergarten aus dem Jahr 2001 ist mit strapazierfähigem Granit ausgelegt und bietet zusätzlichen Freiraum für Entspannung. Das Tageslicht-Bad im Obergeschoss ist mit einer Dusche, Badewanne, Waschtisch und WC ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein weiteres WC im Erdgeschoss sowie im Dachgeschoss. Die Küche ist mit einer Einbauküche aus dem Jahr 1992 und einer praktischen Speisekammer mit Fenster ausgestattet. Der großzügige Wintergarten bietet direkten Zugang zur großen Terrasse im Erdgeschoss, die nach Süden ausgerichtet ist und über eine elektrische Markise verfügt. Ebenso gibt es im Obergeschoss eine geräumige Dachterrasse. Der Garten präsentiert sich gepflegt und sichtgeschützt durch eine geschmackvoll gewählte Bepflanzung. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge bieten ein Carport mit Lagerraum sowie eine Doppelgarage mit Fliesenboden und zwei Einzelgaragen an der Grundstücksgrenze. Alle Garagen sind mit elektrischen Sektionaltoren versehen. Der großzügige Vorplatz ist gepflastert. Diese Doppelhaushälfte bietet genügend Raum für eine Familie, die zentralen Wohnkomfort schätzt und dennoch Privatsphäre und Platz für individuelle Gestaltung möchte. Wenn Sie auf der Suche nach einem gepflegten Zuhause mit viel Potenzial sind, könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. Das Haus ist kurzfristig bezugsfrei. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieses Hauses zu machen.

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

Details of amenities

* Praktisch geschnittener sehr ansprechender
Grundriss
* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Isofenster mit Rollos
teilweise bodentief und mit elektrischen Rollos
* Gaszentralheizung (Niedertemperatur aus 2010)
* SAT-TV - Kabel-TV - (Glasfaseranschluss vorgesehen)
* Fliesen in Küche, Flur und Bädern, teilw. Granit und Keller,
Parkettboden in den Schlafräumen, Holzdiele im DG,
Granit im Wintergarten
* Tageslicht-Bad mit Dusche, Wanne, Waschtisch, Einbauschrank und WC
* weiteres WC`s im EG und DG
* Küche mit Einbauküche aus 1992 und Speis mit Fenster
* Wintergarten aus 2001
* große Terrasse im EG und Dachterrasse im OG nach
Süden jeweils mit elektrischen Markisen
* sichtgeschützt eingewachsener Garten
* Carport mit Lagerraum im Vorgartenbereich
* 1 Doppelgarage + 2 Einzelgaragen an der Grund-
stücksgrenze im Hauptgarten mit elektr. Segmenttoren
* Renovierungen: Biberschwanz Dach mit Dämmung
aus 2004/2010, Gaubenvergrößerung DG aus 1993,
Bucheparkett aus 2000, Haustüre 1992, WERU-
Fenster aus 1992, WC EG und Bad OG aus 1992, ...
* uvm. auf Anfrage

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

All about the location

Der Nürnberger Statistische Bezirk Schleifweg liegt nördlich der Altstadt zwischen Ringbahn, Äußere Bayreuther Straße, Hintermayrstr., Nordring und Rollnerstr. Der größte Teil gehört zu der Gemarkung Großreuth hinter der Veste, der Teil südöstlich des Nordrings zur Gemarkung Schoppershof. Großreuth liegt im Norden des Stadtgebiets zwischen Volkspark Marienberg und der Ringstraße. Vom Haus gelangt man schnell auch zu Fuß in die umliegende hervorragende Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Siehe Entfernungen). Großreuth wird durch die Kilianstraße, die Anschluss an die Bundesstraßen 2 und 4 bietet und die Stadtbuslinie 46 erschlossen. Mit dem PKW also kurze Wege in die Innenstadt, Burg, Bahnhof, Flughafen, Anschluss zur Autobahn. Durch Großreuth verläuft der Fränkische Marienweg. Der Marienbergpark und auch der Stadtpark sind in fußläufigen Entfernungen und laden zur Naherholung ein.

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 245.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 25269005 - 90409 Nürnberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com