

Nürnberg – Falkenheim

# Hochwertiges Architektenhaus mit Wellnessbereich, viel Platz und gepflegtem Garten im Nürnberg Süden

????????? ??????????: 25125042



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

???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 350 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 920 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

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

???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25125042	????? ???????	1.150.000 EUR
????????????	ca. 350 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	8		
????????????? ???	5		
????????????		????? ??????????????	2022
????????????	5	?????????	???????
????? ??????????????	1983	?????????????	
?????? ??????????????	5 x ?????????????? ?????? ??????????????, 3 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	????? ????????	?????????	137.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	05.08.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	E
????? ??????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ????????????????	1983
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

?? ????????



???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

?? ????????





???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

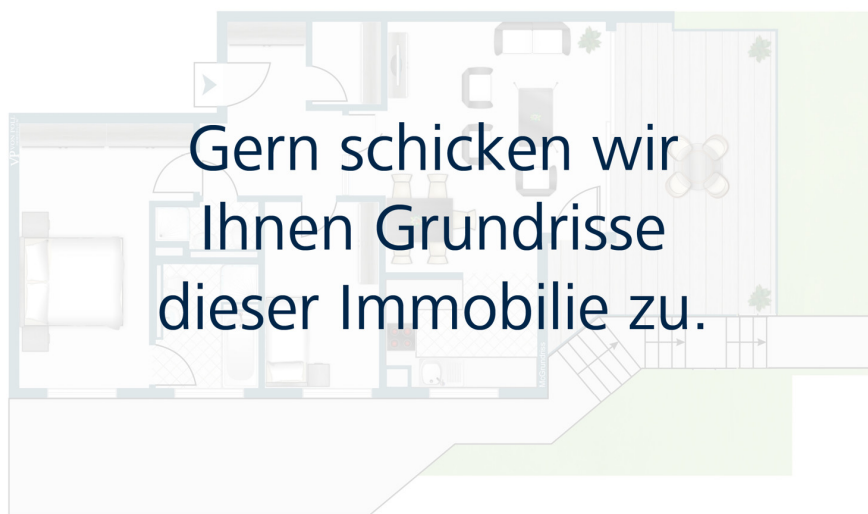
?? ?????????



??????? ???????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





## 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.: 09131 - 82 89 00 0

Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1 d | 91052 Erlangen | erlangen@von-poll.com


www.von-poll.com/erlangen





## Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

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

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus vereint großzügiges Wohnen, luxuriöse Ausstattung und naturnahes Ambiente auf beeindruckende Weise. Das 1983 erbaute und seit 2015 umfassend modernisierte Anwesen besticht durch seinen durchdachten Grundriss, hochwertige Materialien und viele liebevolle Details – ideal für Familien, Paare mit Anspruch oder Mehrgenerationenkonzepte. Derzeit als Einfamilienhaus genutzt, überzeugt es durch seine Vielseitigkeit und seinen gehobenen Wohnkomfort. Großzügige Raumaufteilung & Wohnkomfort auf höchstem Niveau \*\* Im Erdgeschoss erwartet Sie eine offene, moderne Küche aus Schreinerhand, ein großzügiges Wohn- Esszimmer mit Blick auf Teich und Garten sowie ein gemütlicher Kachelofen. Der angrenzende, beheizte Wintergarten bietet direkten Zugang zur Terrasse und eröffnet eine wunderbare Sicht auf den großen, gepflegten Teich. Insgesamt stehen 4 Schlafzimmer zur Verfügung, verteilt auf mehrere Etagen – ideal für große Familien, Gäste oder Homeoffice-Konzepte. Mehrere stilvoll ausgestattete Badezimmer, darunter ein komplett modernes Bad im Erdgeschoss sowie ein separates Gäste-WC, sorgen für höchsten Komfort. Wellness, Wein & Wohlfühlatmosfera im Untergeschoss \*\* Der ausgebaut Wohnkeller mit iger Holzbalkendecke beeindruckt mit einer gemütlichen Massivholz-Bar, einem großen, restaurierten Kamin, einem stilvollen Weinkeller und einer weiteren voll ausgestatteten Küche – ideal für Gäste oder private Feiern. Der hauseigene Wellnessbereich bietet ein Schwimmbad, eine neue Sauna mit Dusche, ein zusätzliches Gäste-WC sowie eine authentische russische Banja mit Wassereimer im Freien – eine echte Oase der Erholung. Idyllischer Garten & stilvolle Außenbereiche \*\* Ein echtes Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit großem, gepflegtem Koi Teich, kleinem Wasserfall und mehreren Sitzbereichen rund ums Haus. Ob entspanntes Frühstück im Wintergarten, Grillabende auf der Terrasse beim Teich oder erholsame Stunden an der offenen Feuerstelle direkt bei der Banja beim Gemüsegarten – dieses Grundstück bietet ein Höchstmaß an Lebensqualität im Freien. Ergänzt wird das Angebot durch ein Spielhaus, ein Gartenhäuschen, einen Fahrradkeller sowie einen Hundezwinger.

???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

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

Edle Ausstattung im Barockstil – mit viel Gestaltungsfreiheit \*\*

Die aktuelle Inneneinrichtung ist im opulenten Barockstil gehalten und verleiht dem Haus mit dunklem Holz, goldenen Akzenten und stilvollen Details eine besonders repräsentative Ausstrahlung. Hochwertige Materialien, aufwendige Dekorelemente und massive Möbel unterstreichen den exklusiven Charakter der Räume.

Das Raumgefühl lässt sich jedoch mit wenigen Handgriffen an moderne Wohnstile anpassen – durch neue Wandfarben und zeitgemäße Möblierung entsteht im Handumdrehen ein ganz neuer Look, der den durchdachten Grundriss und die Großzügigkeit der Räume auf zeitlose Weise zur Geltung bringt.

Weitere Ausstattungsdetails

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Hochwertige Laminat- und Fliesenböden
- Neue Heizungsanlage aus 2018
- Solaranlage zur Poolheizung
- Drei Garagenstellplätze mit zwei zusätzlichen Außenstellplätzen
- Wallbox für E-Autos
- Neue Dachfenster im Obergeschoss
- geschmiedete Sicherheitsgitter rund ums Haus

???????? ?????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

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

Attraktive Lage mit idealer Infrastruktur und Nähe zu starken Arbeitgebern \*\* Das Anwesen befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im Südwesten Nürnbergs – ideal für alle, die naturnah leben und gleichzeitig die Vorteile einer sehr guten Infrastruktur genießen möchten. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer angenehmen, familienfreundlichen Atmosphäre. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie wichtige Verkehrsanbindungen wie den Frankenschnellweg und die Südwesttangente, die Nürnberg mit Fürth, Erlangen und dem gesamten Großraum vernetzen. Auch die Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut und schnell erreichbar. Besonders attraktiv ist die Nähe zu namhaften Arbeitgebern in der Region. Große Unternehmen wie Siemens, MAN, die DATEV, die Nürnberger Versicherung oder die Uni-Klinik liegen in bequemer Reichweite – ebenso wie das innovative Gewerbegebiet Südwestpark mit zahlreichen mittelständischen und internationalen Firmen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Freizeit- und Naherholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Lage auch für Familien besonders lebenswert.



???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 25125042 - 90469 Nürnberg – Falkenheim

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

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

Matthias Gebhardt

---

Werner-von-Siemens-Straße 1d Erlangen  
E-Mail: [erlangen@von-poll.com](mailto:erlangen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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