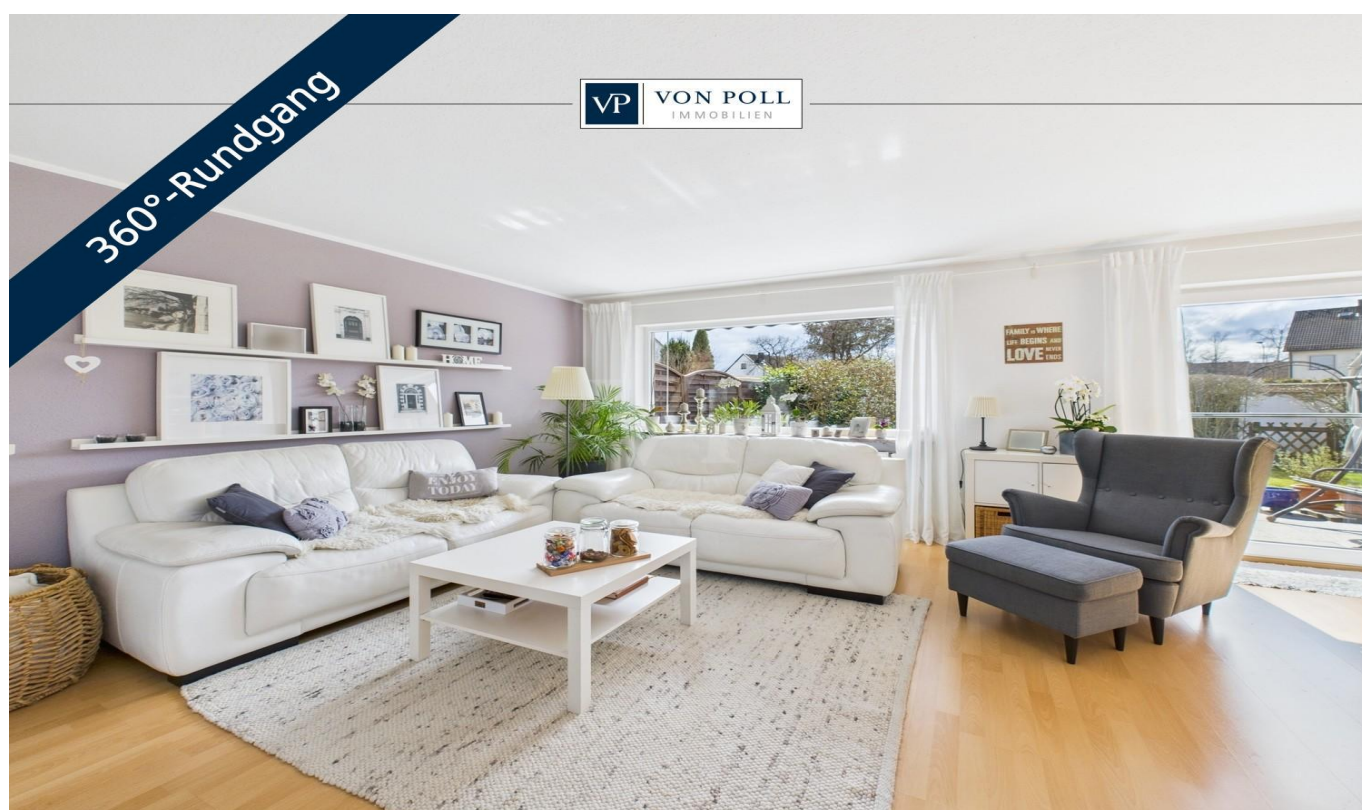


Nürnberg – Moorenbrunn

# Familienfreundliches Wohnen mit großem Garten

CODE DU BIEN: 25021023



PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 125 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 347 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021023
Surface habitable	ca. 125 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	499.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2013
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	180.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## La propriété



**VP 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](http://www.home.von-poll.com)



**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen

CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## Une première impression

Dieses charmante Reihenendhaus verbindet die Vorzüge eines urbanen Lebens mit einer ruhigen, idyllischen Umgebung. Das im Jahr 1968 erbaute Haus wurde 2013 umfassend kernsaniert und bietet somit modernen Wohnkomfort. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von etwa 125 m<sup>2</sup>, welche sich auf zwei Etagen verteilt. Das Objekt befindet sich auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 347 m<sup>2</sup>. Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in ein geräumiges Wohnzimmer, das durch große Fensterfronten viel Tageslicht erhält und eine einladende Atmosphäre schafft. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu einer großzügigen Terrasse, die sich perfekt für gesellige Grillabende. Der angrenzende Garten bietet viel Platz zum Spielen oder Entspannen. Die Küche ist funktionell gestaltet und bietet ausreichend Platz für die Zubereitung kulinarischer Köstlichkeiten. Der Essbereich im Erdgeschoss schafft einen idealen Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten. Insgesamt verfügt das Haus über fünf Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Sie lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und überzeugen durch ihre großzügige Raumaufteilung. Die Schlafräume befinden sich im Obergeschoss, darunter liegt der Hauptschlafräum mit eigenem Balkon, der Ihnen ruhige Augenblicke und frische Luft direkt am Morgen beschert. Das Tageslichtbad auf dieser Etage ist mit Badewanne, Toilette und Waschtisch ausgestattet und bietet durch das Fenster ebenfalls Tageslicht. Die Immobilie liegt in einem attraktiven Wohngebiet, das eine ruhige Umgebung mit einer zugleich hervorragenden Anbindung an das städtische Leben vereint. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine optimale Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Eine direkt am Haus gelegene Garage sowie ein angrenzender Stellplatz bieten komfortable und sichere Parkmöglichkeiten. Zudem ist das Haus vollständig unterkellert. Die gelungene Kombination aus großzügiger Wohnfläche, einem durchdachten Grundriss und einer exzellenten Anbindung macht diese Immobilie besonders attraktiv für Familien, die ein geräumiges und ideal gelegenes Zuhause suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen.

**CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn**

## Tout sur l'emplacement

Moorenbrunn ist ein idyllisches, ruhiges Wohngebiet im südöstlichen Teil des Nürnberger Stadtteils Altenfurt. Umgeben von viel Grün und Natur bietet die Gegend einen hohen Erholungswert und ist besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv. Die Wohnlage zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ländlichem Charme und guter Erreichbarkeit von städtischen Einrichtungen aus. Die hervorragende Verkehrsanbindung gewährleistet eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Stadtteile sowie des Nürnberger Stadtzentrums. Die nächste Bushaltestelle befindet sich lediglich 380m entfernt und bietet mit den Buslinien 57, 96 und N4 eine schnelle und komfortable Verbindung zu verschiedenen Zielen in der Region. Somit ist eine optimale Mobilität auch ohne eigenes Fahrzeug gewährleistet. Darüber hinaus ist die Autobahn A6 in nur zehn Minuten erreichbar und ermöglicht gemeinsam mit den Autobahnen A9 und A73 eine direkte Anbindung an die wichtigsten Verkehrsachsen der Region. Die Umgebung bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten, darunter zahlreiche Wander- und Radwege sowie weitläufige Grünflächen, die zur Erholung einladen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in Moorenbrunn bequem erreichbar – ein REWE-Markt liegt nur 350m entfernt und ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Versorgung. Integriert in den Markt befinden sich zudem eine Poststelle und eine lokale Bäckerei. Darüber hinaus sind Kindergärten, Schulen, medizinische Einrichtungen sowie weitere öffentliche Einrichtungen in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine hervorragende Infrastruktur. Die ruhige und grüne Lage von Moorenbrunn kombiniert das Beste aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe – eine ideale Umgebung für ein entspanntes und zugleich gut angebundenes Wohnen.

CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 180.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

CODE DU BIEN: 25021023 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nuremberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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