

Nürnberg

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

Número da propriedade: 25269005

360°-Rundgang



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

PREÇO DE COMPRA: 745.000 EUR • ÁREA: ca. 169 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 461 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25269005	Preço de compra	745.000 EUR
Área	ca. 169 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2010
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1957	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 4 x Garagem		

Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	245.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.02.2035	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1956

Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

## 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



Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## O imóvel



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
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](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## Plantas dos pisos



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## Uma primeira impressão

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 Kunststoffenster, 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.

Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## Detalhes do equipamento

- \* Praktisch geschnittener sehr ansprechender Grundriss
- \* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Isowenster 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, Holzdielen im DG, Granit im Wintergarten
- \* Tageslicht-Bad mit Dusche, Wanne, Waschtisch, Einbauschränk 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 Grundstücksgrenze 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



Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 245.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25269005 - 90409 Nürnberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Região de Nuremberga

E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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