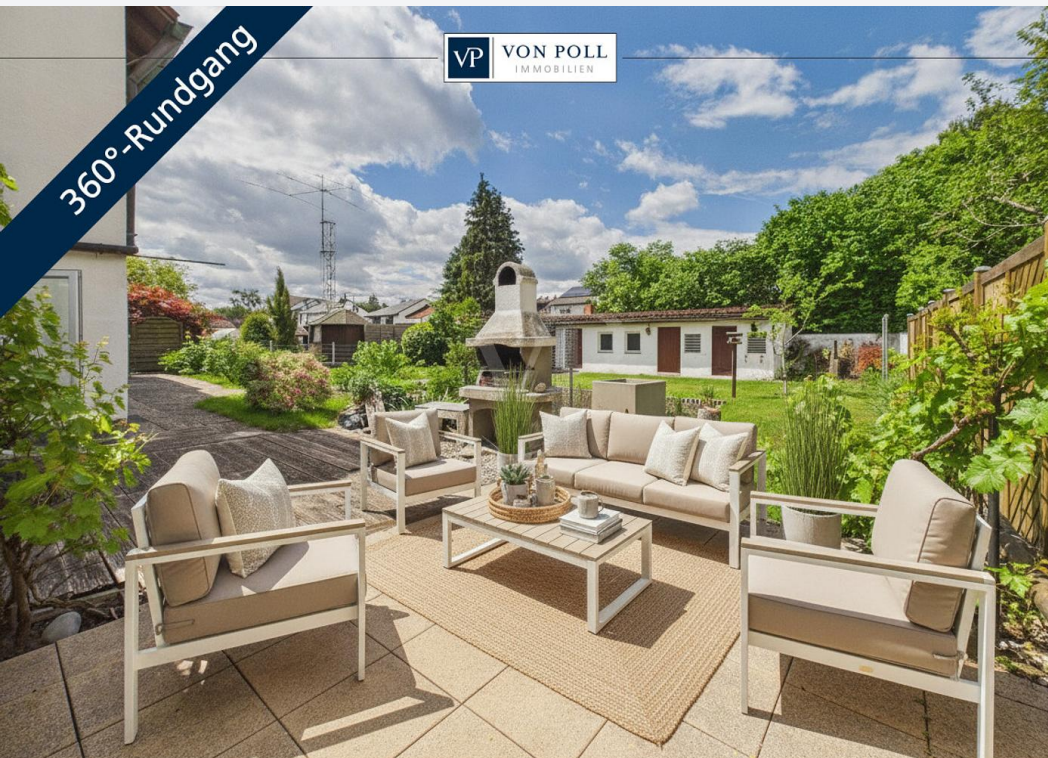




## 90469 Nürnberg

# Familienglück in der Gartenstadt – Viel Platz, viel Grün, viele Möglichkeiten



VP VON POLL IMMOBILIEN

**750.000 €**

Kaufpreis

**234 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**723 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer

VP VON POLL IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIE GmbH**

Max Pabst

Tel.: 004991174899952

[max.pabst@von-poll.com](mailto:max.pabst@von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	234 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	723 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	64 m <sup>2</sup>
Stellplätze	3

### Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	750.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.06.2036
Baujahr (Haus)	1971
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	149.00



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuern

Solar	✓
Pellet	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiges Wohnhaus mit viel Platz für die ganze Familie
- Ca. 723 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit gepflegtem Garten
- 3 Wohnebenen inklusive ausgebautem Dachgeschoss
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Homeoffice
- Helle Wohnräume mit großzügigen Fensterflächen
- Terrasse mit direktem Zugang in den Garten
- Balkon mit schönem Blick ins Grüne
- Mehrere Badezimmer und 2 WCs
- Modernisiertes Badezimmer und WC im Obergeschoss (2020)
- Energieeffiziente Holz-Pelletheizung mit Solarthermieanlage
- Fenster erneuert (2004)
- Voll unterkellert mit viel Stauraum und Nutzfläche
- Mehrere Schuppen und Nebengebäude für Hobby, Werkstatt oder Lagerung
- Garage und Parkmöglichkeiten in der Einfahrt vorhanden
- Ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld



## Beschreibung

Dieses massiv gebaute Wohnhaus aus dem Jahr 1971 befindet sich auf einem ca. 723 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet mit seiner großzügigen Wohnfläche, dem ausgebauten Dachgeschoss sowie den umfangreichen Nutzflächen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Zusätzlich stehen im voll unterkellerten Untergeschoss mehrere Keller-, Lager- und Technikräume zur Verfügung.

Das Erdgeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Hier befinden sich ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem gepflegten Garten, eine separate Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer und WC sowie weitere Wohn- bzw. Schlafräume. Große Fensterflächen sorgen für helle und freundliche Räume und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zu entspannten Stunden im eigenen Garten ein.

Im Obergeschoss setzt sich die großzügige Raumaufteilung fort. Neben einem weiteren Wohn- und Essbereich stehen mehrere Schlafzimmer, eine Küche sowie ein im Jahr 2020 modernisiertes Badezimmer und ein separates WC zur Verfügung. Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den Balkon mit Blick auf das Grundstück. Aufgrund der vorhandenen Raumstruktur eignet sich diese Etage ideal als eigenständiger Wohnbereich und eröffnet attraktive Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen.

Das ausgebauten Dachgeschoss verfügt über zusätzliche Wohn- und Schlafräume sowie ein weiteres Badezimmer. Die Dachschrägen und Dachflächenfenster schaffen eine gemütliche Wohnatmosphäre und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Elternbereich, Gästeetage oder Homeoffice.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Fenster wurden im Jahr 2004 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Holz-Pelletheizung aus dem Jahr 2013, die durch eine Solarthermieanlage unterstützt wird. Die Badezimmer im Obergeschoss wurden im Jahr 2020 modernisiert.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige und gepflegte Garten. Die weitläufige Grünfläche bietet ausreichend Platz für Familien, Hobbygärtner oder entspannte Stunden im Freien. Die Terrasse im Erdgeschoss schafft einen direkten Übergang zwischen Wohnbereich und Garten und eignet sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten oder gemütliche Sommerabende. Die gewachsene Bepflanzung sorgt für eine angenehme Atmosphäre und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Mehrere Schuppen und Nebengebäude schaffen zusätzliche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder oder Hobbybedarf. Eine Garage rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes Wohnhaus mit großzügigem Platzangebot, solider Bausubstanz und bereits erfolgten Modernisierungsmaßnahmen. Das Objekt eignet sich sowohl für Familien mit erhöhtem Platzbedarf als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in der Gartenstadt, einem beliebten und familienfreundlichen Wohnstandort im Nürnberger Süden. Der Stadtteil ist geprägt von einer aufgelockerten Wohnbebauung, gepflegten Wohnstraßen und zahlreichen Grünflächen. Die ruhige Umgebung bietet insbesondere Familien mit Kindern ein attraktives Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität.

Für Familien stehen im Stadtteil verschiedene Kindertagesstätten, Betreuungsangebote sowie eine



Grundschule zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch Spielplätze, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie den Kulturladen Gartenstadt als Treffpunkt für kulturelle und nachbarschaftliche Veranstaltungen.

Die Nahversorgung ist durch Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs im direkten Wohnumfeld sichergestellt. Zudem laden die Grünanlagen der Gartenstadt sowie die Bereiche entlang des Ludwig-Donau-Main-Kanals zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Bus- und Straßenbahnverbindungen in der näheren Umgebung gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt, des Hauptbahnhofs sowie weiterer wichtiger Ziele im Stadtgebiet. Darüber hinaus besteht über die Südwesttangente und die umliegenden Hauptverkehrsachsen eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Durch die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, familiengerechter Infrastruktur, kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Verkehrsanbindung bietet die Gartenstadt ideale Voraussetzungen für Familien mit Kindern und eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

## **Sonstige Angaben**

**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.





































Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

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





## 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**

Partner-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)



## 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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





**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**



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

