90455 Nürnberg

Hier wächst Ihre Zukunft: Frischer Garten, helle Räume, viel Platz



550.000 €
Kaufpreis

125,46 m²
Wohnfläche

178,2 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

VON POLL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Max Pabst
Tel.: 004991174899952
max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	125,46 m²
Nutzfläche	44,44 m²
Grundstücksfläche	178,2 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2004
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	550.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	04.08.2036
Baujahr (Haus)	2004
Energieverbrauchkennwert	45.40
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Reihenmittelhaus in Massivbauweise, Baujahr 2004
- Wohnfläche ca. 125 m², Nutzfläche ca. 44 m²
- Grundstück ca. 178 m²
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, sowie 2 Badezimmer
- Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und Untergeschoss
- Satteldach
- Gepflegter Zustand
- Diele mit Gäste-WC
- Offener Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Direkter Zugang vom Wohnbereich zur Terrasse
- Separate Küche mit Fenster und Einbauküche
- Elternschlafzimmer mit zwei bodentiefen Fenstern
- Nebenraum, ideal als begehbarer Kleiderschrank
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Eckbadewanne, separater Dusche, Waschtisch und WC
- Zwei Zimmer, flexibel nutzbar als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Zweites Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und WC
- Voll unterkellert
- Drei Kellerräume
- Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Terrasse
- Neu angelegter, pflegeleichter Garten
- Gepflasterter Eingangsbereich
- 1 Carport
- Fernwärme
- Fußbodenheizung
- Doppelt verglaste Fenster
- Böden aus Fliesen und Laminat
- Verbrauchsausweis: 45,4 kWh/(m²a)

- Energieeffizienzklasse A
- Energieausweis gültig bis 04.08.2036

Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus wurde im Jahr 2004 errichtet und liegt in einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft im Nürnberger Süden. Auf ca. 125 m² Wohnfläche verteilen sich fünf Zimmer auf drei Wohnebenen. Ein voll unterkellertes Untergeschoss mit ca. 44 m² Nutzfläche kommt hinzu. Damit bietet das Haus Familien ein großzügiges Raumangebot, in dem jedes Familienmitglied seinen eigenen Bereich findet.

Das Erdgeschoss bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Über die Diele mit Gäste-WC gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich, den große Fensterflächen mit Tageslicht füllen. Die separate Küche ist mit einer Einbauküche, viel Arbeitsfläche und reichlich Stauraum ausgestattet. Der angrenzende Garten wurde vor Kurzem neu angelegt und zeigt sich mit pflegeleichten Sträuchern und Bäumen von seiner besten Seite.

Im Obergeschoss liegt das Elternschlafzimmer, das dank zwei bodentiefer Fenster zum lichtdurchfluteten Rückzugsort wird. Das Highlight dieser Etage ist der angrenzende Nebenraum, der sich ideal zu einem begehbaren Kleiderschrank umfunktionieren lässt. Ein Kinderzimmer und das Badezimmer mit Eckbadewanne und separater Dusche komplettieren die Etage.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zwei weitere helle Zimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lassen, ideal für Familie und Arbeit im eigenen Zuhause. Ein zweites Badezimmer mit Dusche auf dieser Ebene erleichtert den Alltag, besonders morgens, wenn alle gleichzeitig loswollen.

Im Untergeschoss stehen mehrere Kellerräume sowie ein Heizungs- und Waschraum zur Verfügung. Sie bieten viel Platz für Vorräte, Hobbys oder alles, was der Alltag einer Familie mit sich bringt.

Auch energetisch überzeugt das Haus. Der Anschluss an das Fernwärmenetz und die Fußbodenheizung sorgen für behagliche Wärme bei niedrigem Energieverbrauch, was die Energieeffizienzklasse A bestätigt. Ein Carport rundet das Angebot ab.

Das Haus ist derzeit vermietet. Für Eigennutzer ist das kein Hindernis: Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs beträgt die gesetzliche Kündigungsfrist lediglich drei Monate. Mit seinem durchdachten Raumangebot, dem pflegeleichten Garten und dem gepflegten Zustand bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für ein neues Zuhause.

Lage

Das Haus liegt in Herpersdorf im Süden Nürnbergs, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage, die vor allem bei Familien sehr beliebt ist. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie verkehrsberuhigten Anliegerstraßen. Gleichzeitig sind die Grünflächen und Wälder des Nürnberger Südens schnell erreichbar und laden zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen mit der Familie ein.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. Ein Supermarkt, eine Bäckerei und eine Apotheke befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung, ebenso Allgemeinarztpraxen.

Familien profitieren besonders von den kurzen Wegen. Kindergärten liegen in unmittelbarer Nähe und auch die Grundschule an der Beckmannstraße ist bequem zu Fuß erreichbar. Weiterführende Schulen im Nürnberger Süden sowie in Schwabach lassen sich mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichen.

Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort besteht eine Busverbindung zum U-Bahnhof Röthenbach. Mit der Linie U2 gelangen Sie dann direkt zum

Hauptbahnhof, in die Nürnberger Innenstadt und bis zum Flughafen. Der S-Bahnhof Reichelsdorfer Keller liegt rund drei Kilometer entfernt und bietet zusätzliche Verbindungen Richtung Innenstadt und Roth. Autofahrer erreichen über die nahegelegenen Anschlüsse an die A73 und die A6 schnell die Innenstadt, Fürth, Schwabach und das überregionale Autobahnnetz.

Mit ihrer ruhigen Wohnatmosphäre, der Nähe zur Natur und der guten Infrastruktur bietet diese Lage in Herpersdorf ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben mit kurzen Wegen.

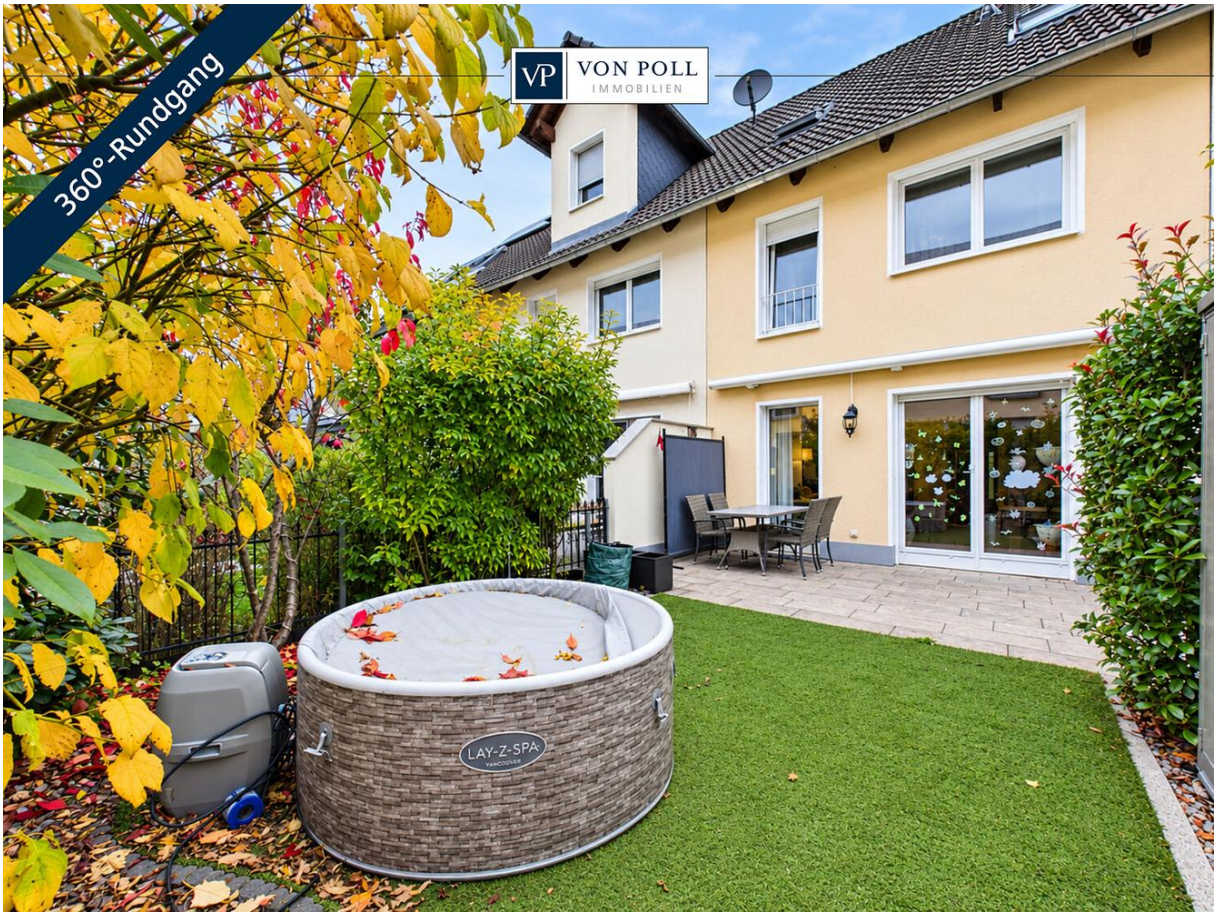
Sonstige Angaben

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.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.


360°-Rundgang
VP
VON POLL
IMMOBILIEN
LAY-Z-SPA
VANCOUVER













VON POLL IMMOBILIEN

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

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

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

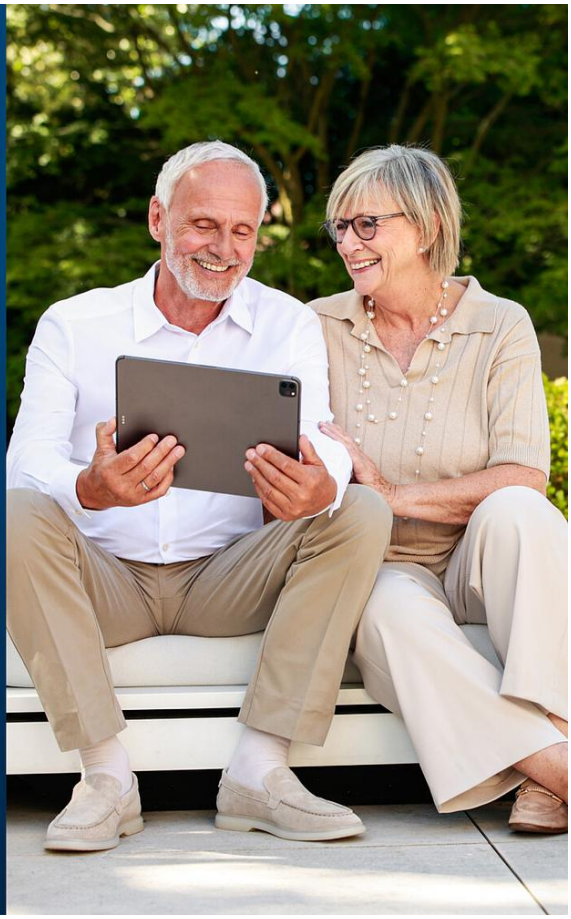
VON POLL IMMOBILIEN

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 kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg




VON POLL
FINANCE
Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren