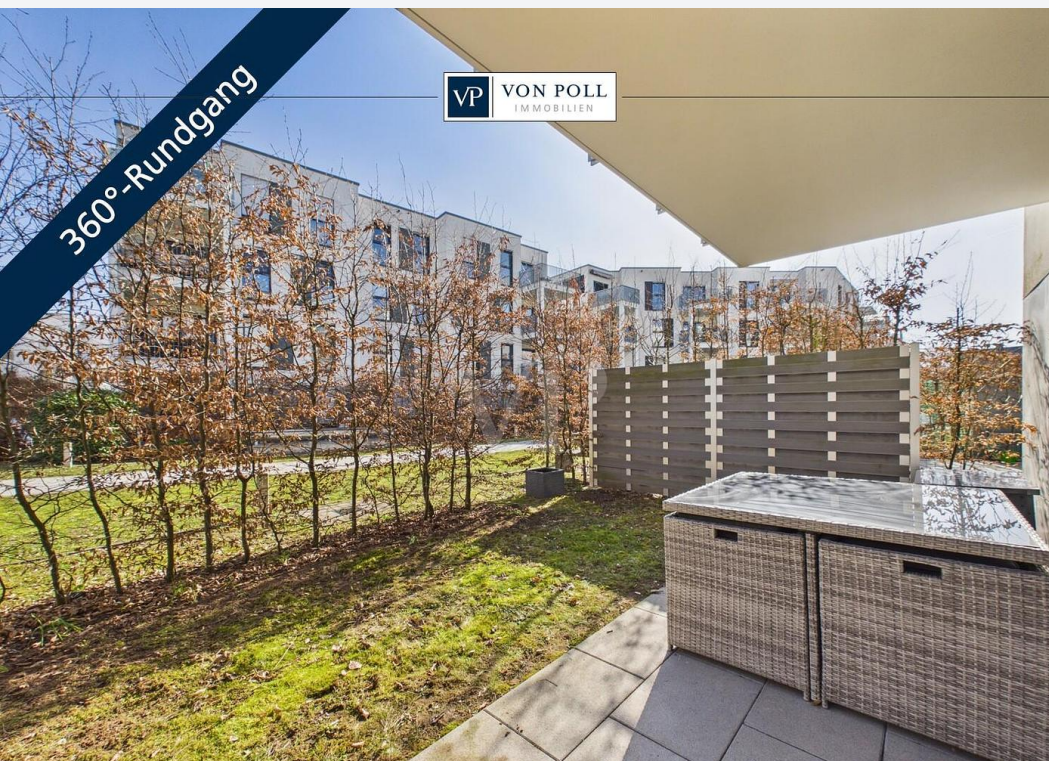




90425 Nürnberg

Ruhige Oase mit großer Terrasse & eigenem Garten



275.000 €

Kaufpreis

48 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH

Galyna Grimm

Tel.: 004991174899957

galyna.grimm@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	48 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,5 m ²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2016
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Hausgeld	266,38 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	12.12.2027
Baujahr (Haus)	2016
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	59.00
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
barrierefrei	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Moderne und sehr gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einer Wohnanlage aus 2016
- Ca. 48 m² Wohnfläche
- Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Direkter Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse mit angrenzender Gartenfläche
- Offene, moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit guter Raumgröße
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Dreifachverglaste Fenster für gute Wärme- und Schalldämmung
- Energieeffiziente Fernwärmeheizung
- Gebäude mit 4 Etagen und Personenaufzug
- Großzügiger Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 25.000 €



Beschreibung

Diese moderne und äußerst gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung (barrierefrei) befindet sich in einer attraktiven Wohnanlage aus dem Jahr 2016 und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einer praktischen Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 48 m² bietet die Wohnung ein ideales Zuhause für Singles oder Paare sowie eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass hier großer Wert auf eine helle und freundliche Wohnatmosphäre gelegt wurde. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene und angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse mit angrenzender Gartenfläche, die den Wohnraum ideal ins Freie erweitert und zusätzlichen Platz zum Entspannen, Verweilen oder für gesellige Stunden im Freien bietet. Die überdachte Bauweise der Terrasse ermöglicht eine Nutzung bei nahezu jedem Wetter und sorgt gleichzeitig für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen. Die angrenzende Grünfläche sowie die umgebende Bepflanzung schaffen eine ruhige Atmosphäre und bieten zugleich ein angenehmes Maß an Privatsphäre innerhalb der gepflegten Wohnanlage.

Die offen gestaltete Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt durch ihr modernes Design sowie ihre funktionale Ausstattung. Sie bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum und ist mit allen gängigen Elektrogeräten ausgestattet, sodass sie sowohl für den Alltag als auch für gemeinsame Kochabende bestens geeignet ist.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Dank der angenehmen Raumgröße und der guten Belichtung entsteht eine gemütliche und entspannte Atmosphäre.

Das Badezimmer ist modern und zeitlos gestaltet. Es verfügt über eine Dusche und einen Waschmaschinenanschluss.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung der Wohnung. In den Wohnräumen wurde ein eleganter Parkettboden verlegt, der für eine warme und wohnliche Atmosphäre sorgt. Die dreifachverglasten Fenster bieten eine gute Wärme- und Schalldämmung und tragen maßgeblich zu einem angenehmen Wohnkomfort bei. Beheizt wird die Wohnung über eine energieeffiziente Fernwärmeheizung.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über insgesamt vier Etagen. Ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zu allen Ebenen des Hauses.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und ideal für die Aufbewahrung von Haushaltsgegenständen, Fahrrädern oder saisonalen Gegenständen geeignet ist.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet, wodurch bequemes und sicheres Parken gewährleistet ist.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Thon, einer gefragten Gegend mit hoher Lebensqualität. Der Standort vereint grünes, naturnahes Wohnen mit ausgezeichnete Infrastruktur und urbaner Nähe.



Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu Freiflächen und Parkanlagen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen einladen. Familien profitieren von Spielplätzen und naturnahen Rückzugsbereichen direkt im Wohnumfeld.

Für den täglichen Bedarf bietet die Lage einen großen Vorteil: In fußläufiger Entfernung befindet sich ein Marktkauf, der eine schnelle Versorgung mit Lebensmitteln, Getränken und Haushaltswaren ermöglicht. Darüber hinaus sind weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel verbinden den Stadtteil Thon effizient mit dem Nürnberger Zentrum und den umliegenden Stadtteilen. Auch die Anbindung an die Autobahnen und den Flughafen ist unkompliziert, sodass Mobilität und Pendeln leicht möglich sind.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Mischung aus Ruhe, Grünflächen, praktischer Versorgung und urbaner Erreichbarkeit, ideal für Paare und Berufspendler.

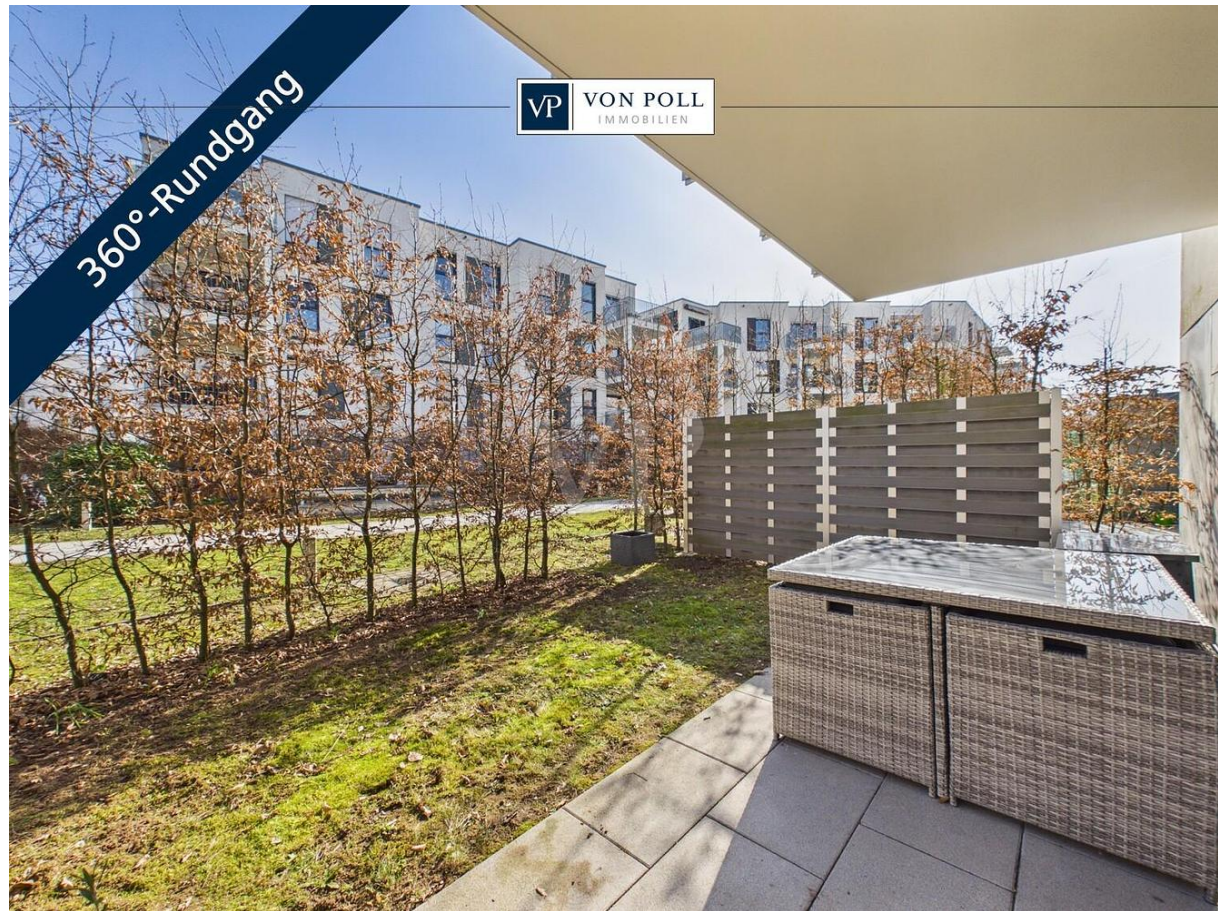
Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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





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 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | 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



www.von-poll.com/nuernberg





Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren