



90475 Nürnberg

Wald statt WLAN – Ihr neues Zuhause in Nürnberg-Brunn



VP VON POLL
IMMOBILIEN

98 m²
Wohnfläche

1696 m²
Grundstücksfläche

3
Zimmer

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Tom Knöllinger
Tel.: 004991174899954
tom.knoellinger@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98 m ²
Grundstücksfläche	1.696 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	11 m ²

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	Käuferprovision
-----------------	-----------------

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.06.2035
Baujahr (Haus)	1980
Endenergiebedarf	232.70
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuuerung

Öl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Teppich ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.696 m² Fläche
- Fertighaus (Baujahr 1980) mit ca. 98 m² Wohnfläche
- Großer Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Zwei Schlafzimmer
- Küche mit funktionalem Grundriss
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Voll unterkellert – mehrere Räume als Stauraum oder Hobbyräume nutzbar
- Renovierungsbedürftiger Zustand, vielseitige Nutzung möglich (Sanierung, Umbau, Neubau)
- Zusätzliches kleines Gebäude, als Wochenendhaus widerruflich nutzbar
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Neubau oder Modernisierung
- Ruhige Lage mit großem Potenzial zur individuellen Gestaltung



Beschreibung

Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein großzügiges Grundstück direkt am Waldrand mit außergewöhnlichem Potenzial zu erwerben. Auf rund 1.696 m² haben Sie freie Hand, Ihre Wohnräume umzusetzen – sei es durch eine umfassende Renovierung, einen kompletten Umbau oder die Realisierung eines Neubaus ganz nach Ihren Vorstellungen. Hier können Sie wirklich neu denken, gestalten und Ihre Ideen verwirklichen.

Das im Jahr 1980 errichtete Fertighaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 98 m², die sich auf drei Zimmer verteilt. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses und schafft einen hellen und einladenden Mittelpunkt. Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten und kann individuell modernisiert werden. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC sorgen für eine praktische Raumaufteilung. Durch die Vollunterkellerung stehen zudem mehrere Räume zur Verfügung, die sich hervorragend als Stauraum oder Hobbyräume nutzen lassen.

Das Gebäude ist renovierungsbedürftig, kann aber nach entsprechenden Maßnahmen weiterhin als Wohnhaus genutzt werden. Gleichzeitig bietet es Ihnen die Option, die vorhandene Bausubstanz zurückzubauen und Platz für ein neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Ein zusätzliches kleines Gebäude auf dem Grundstück, das zuletzt als Wochenendhaus genutzt wurde. Das Wochenendhaus ist seit 1980 widerruflich von der Stadt Nürnberg geduldet.

Die Kombination aus großem Grundstück, bestehender Wohnfläche und zusätzlichem Gebäude eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten – egal, ob Sie modernisieren, umbauen oder ganz neu gestalten möchten. Hier finden Sie die Basis für ein Projekt, das ganz auf Ihre persönlichen Wünsche abgestimmt ist.

Lage

Der Nürnberger Ortsteil Brunn liegt idyllisch eingebettet im Lorenzer Reichswald, rund 15 Kilometer östlich der Altstadt. Mit nur knapp 1.000 Einwohnern gehört Brunn zu den kleinsten und zugleich naturnahsten Stadtteilen Nürnbergs.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt: Mit dem Auto erreicht man über Fischbach oder die Regensburger Straße in kurzer Zeit die Nürnberger Innenstadt sowie die Autobahnen A3 und A9. Der öffentliche Nahverkehr wird durch die Buslinie 54 sichergestellt, die Brunn mit dem U-Bahn- und S-Bahn-Netz verbindet.

Für den täglichen Bedarf stehen in den umliegenden Stadtteilen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Vor Ort selbst prägt ein aktives Vereins- und Gemeindeleben das dörfliche Miteinander, wodurch Brunn eine besonders familiäre Atmosphäre ausstrahlt.

Dank der Lage im Reichswald bietet Brunn einen hohen Freizeit- und Erholungswert: ausgedehnte Rad- und Wanderwege, Naturerlebnisse direkt vor der Haustür und kurze Wege zu Naherholungsgebieten wie dem Moritzberg machen den Stadtteil attraktiv für alle, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf die Nähe zur Metropolregion Nürnberg verzichten zu wollen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.



Dieser ist gültig bis 28.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 232.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
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 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

