



## 90425 Nürnberg

# Bestlage im Grünen mit großer Terrasse und Garten



**990.000 €**

Kaufpreis

**177,41 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**100 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH**

Andreas Bartelt

Tel.: +49 911 - 74 89 99 53

[andreas.bartelt@von-poll.com](mailto:andreas.bartelt@von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	177,41 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	20,41 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	100 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	52,6 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	2006
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.01.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	67.00
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- ruhige und familienfreundliche Lage
- sehr gut in die Innenstadt, Fürth und Nürnberg angebunden
- großes Wohn/Esszimmer
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000 €)
- großer Garten mit Terrasse
- Keller mit Hobbyraum/Gästezimmer, viel Lagerfläche und Badezimmer
- 3 Badezimmer
- Anschlüsse für eine Sauna sind im Keller vorhanden
- Wohnung teilbar zu zwei Eigenständigen Wohnungen
- viele Staumöglichkeiten
- und, und, und ...



## Beschreibung

Diese geräumige Terrassenwohnung aus dem Jahr 2006, befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, im beliebten Nürnberger Stadtteil Thon. Mit einer Wohnfläche von ca. 177,41 m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für eine Familie, oder Paare mit sehr viel Platzbedarf.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer. Ein Highlight ist die große Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden im Freien genießen können. Von hier aus haben Sie einen schönen Blick auf die Umgebung und können die Ruhe und Privatsphäre genießen.

Die offene Wohnküche ist mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die zum Kochen und Genießen einlädt. Das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche bietet viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gemütliche Abende mit der Familie.

Für Ihren Komfort verfügt die Wohnung zudem über eine Zentralheizung für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Ein Tiefgaragenstellplatz bietet Sicherheit für Ihr Fahrzeug.

Die Lage der Immobilie ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe, so dass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs bequem erreichen können.

Die Wohnung besteht seit dem Erstbezug aus 2 eigenständigen Wohneinheiten und kann jederzeit wieder voneinander getrennt werden.

Insgesamt bietet diese Terrassenwohnung viel Platz, Komfort und eine praktische Raumaufteilung, die ideal für eine Familie ist. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

## Lage

Nürnberg Thon ist einer der beliebtesten Lagen im Nürnberger Norden. Sehr ruhig, zentral und ausgezeichnet in die Nürnberger Innenstadt, Fürth und Erlangen angebunden.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 67.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.





















FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine  
kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung Ihrer  
Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

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



**VP** 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 kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

*www.home.von-poll.com*



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

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



Finanzierung  
berechnen

