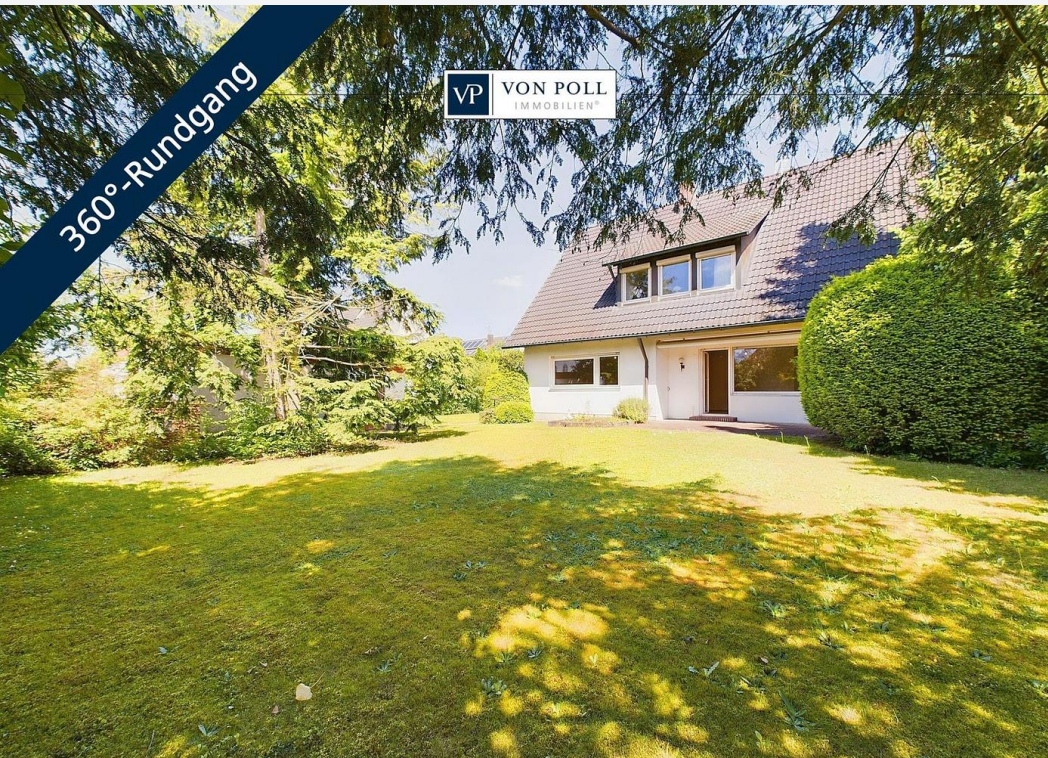




## 90455 Nürnberg

# Ihre neue Familienoase in Bestlage mit Ausbaupotential



**750.000 €**

Kaufpreis

**152 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**742 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

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	152 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	742 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	750.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.04.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	213.00
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- ruhige und familienfreundliche Lage
- riesiges Wohn/Esszimmer
- großer Garten mit Terrasse und Rasenfläche
- Doppelgarage mit 2 zusätzlichen Außenstellplätzen direkt vor dem Haus
- 1 Badezimmer und 2 Gäste WC´s
- großer Keller mit Bar/Hobbyraum
- ausbaubares Dachgeschoss
- viele Staumöglichkeiten
- und, und, und ...



## Beschreibung

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet auf insgesamt ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 742 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und 2 WC's.

Im Erdgeschoss befindet sich ein sehr geräumiges Wohn/Esszimmer, welches viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie bietet. Ein weiterer Raum kann hier abgeteilt werden, was die Möglichkeit für ein zusätzliches Schlafzimmer oder Büro schafft. Zudem ist eine offene Wohnküche realisierbar, was den Wohnbereich noch großzügiger und einladender gestaltet.

Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Darüber hinaus gibt es eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Auf der Gartenseite des Hauses befinden sich eine Terrasse und im 1. OG ein Balkon, der direkt an das Elternschlafzimmer angeschlossen ist, die zum Entspannen und Sonnenbaden einladen.

Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, das Dachgeschoss noch weiter auszubauen. Hier können zusätzliche Wohnräume geschaffen werden, um den Platz optimal zu nutzen.

Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität lässt sich hier ein wahres Schmuckstück erschaffen.

Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und gut zu Fuß erreichbar.

Insgesamt bietet dieses Haus eine ideale Grundlage für eine Familie, die ihre eigenen Wohnräume verwirklichen möchte.

Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

## Lage

Der ruhige und familienfreundliche Stadtteil Herpersdorf liegt im Nürnberger Süden und ist bestens an die Nürnberger Innenstadt, Fürth und Erlangen angebunden.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.4.2034.

Endenergiebedarf beträgt 213.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

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 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)





# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

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



Finanzierung  
berechnen





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