Nürnberg

Einmalige Gelegenheit: Charmante Etagenwohnung in Top-Lage – jetzt preisreduziert!

Objektnummer: 25431008

KAUFPREIS: 269.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 92 m^2 • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25431008
Wohnfläche	ca. 92 m²
Etage	3
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	269.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	08.03.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	94.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

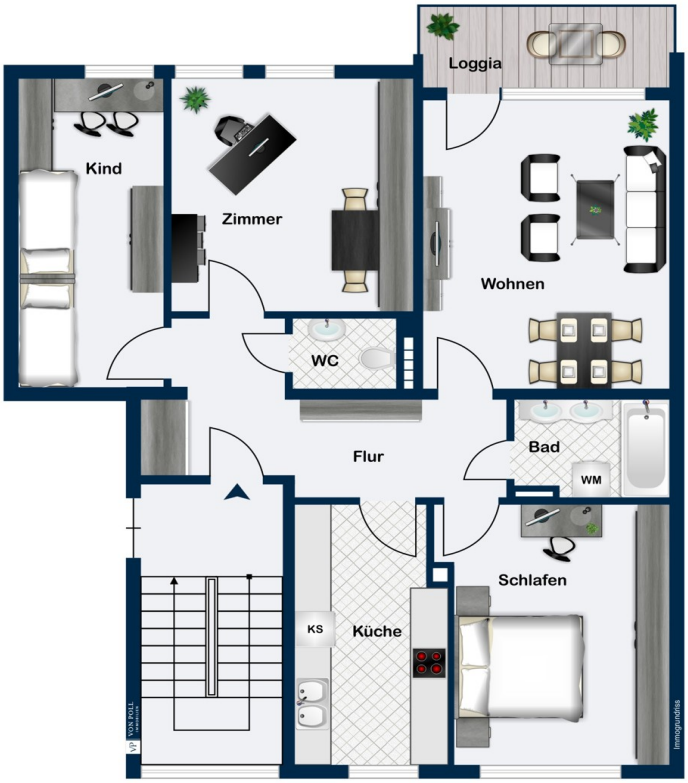
Die Immobilie

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Ein erster Eindruck

Attraktive Etagenwohnung mit frischem Anstrich und traumhaftem Blick ins Grüne Zum Verkauf steht eine ansprechende Wohnung im 3. OG, die im Jahr 1967 erbaut und 2025 modernisiert wurde. Die Heizungsanlage wurde komplett erneuert, die Fassade wurde 2024 gestrichen. Mit einer Wohnfläche von ca. 92 m² überzeugt diese Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern. Gelegen in einer ruhigen Wohngegend, bietet sie die perfekte Kombination aus Komfort und Funktionalität. Die Wohnung befindet sich offiziell im 3. Obergeschoss. Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem großzügigen Eingangsbereich empfangen, der alle Räume harmonisch miteinander verbindet. Das helle, geräumige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung, mit großen Fenstern und einer Balkontür, die für ein lichtdurchflutetes Ambiente sorgen und einen herrlichen Blick ins Grüne bieten. Die separate Küche mit Fenster bietet ausreichend Platz für eine effiziente Gestaltung und lädt Hobbyköche zum kreativen Kochen ein. Drei gut geschnittene Schlafzimmer ermöglichen eine vielseitige Nutzung – sei es als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer. Die Flexibilität in der Raumgestaltung macht diese Wohnung besonders attraktiv für Familien und Paare. Ein Einbauschrank im Eingangsbereich bietet dank maßgeschneiderter Bauweise großzügigen Stauraum und nutzt den Platz effizient für Jacken, Schuhe und Accessoires. Das Badezimmer sowie das separate WC befinden sich in einem gepflegten Zustand, bieten jedoch Potenzial für eine stilvolle Modernisierung nach individuellen Vorstellungen. Die Böden haben noch Spielraum für eine Auffrischung und könnten durch eine Renovierung weiter verbessert werden, um die Räume ansprechender zu gestalten. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die frisch gestrichenen Wände, die für eine moderne und gepflegte Wohnatmosphäre sorgen. Zudem genießen Sie von Ihrem Balkon eine fantastische Aussicht ins Grüne – ein perfekter Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Die Fassade des Gebäudes wurde 2024 gestrichen. Die Wohnung wird durch eine Zentralheizung beheizt, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärme sorgt. Durch die jüngste Modernisierung bietet sie eine ansprechende und zeitgemäße Wohnqualität. Diese charmante Wohnung bietet eine attraktive Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause oder einer nachhaltigen Investition sind – und die Freude daran haben, ihr persönliches Wohnambiente kreativ zu gestalten. Die Zimmer der Wohnung sind nicht möbliert. Dank künstlicher Intelligenz (Virtual Staging) ermöglicht es unser System jedoch, die Räume digital möbliert darzustellen, um Ihnen eine bessere Vorstellung der Einrichtungsmöglichkeiten zu geben Lassen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von dieser Immobilie begeistern – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Angebot persönlich vorzustellen. Ein Energieausweis liegt vor und wird

bei Besichtigungen gerne vorgezeigt. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Termins!

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Ausstattung und Details

Ausstattung:
- 3. OG 4-Zimmer-Wohnung
- ca. 92 m² Wohnfläche
- Balkon ca. 5 m²
- Parket, Laminat, Fliesen
- 2 Kellerabteile
- Außenstellplatz (direkt vor dem Eingang zum Haus)
- die ganze Wohnung wurde frisch gestrichen

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Alles zum Standort

Die Kindermannstraße liegt im Nürnberger Stadtteil Gartenstadt, einer ruhigen und grünen Wohngegend, die sich durch ihre verkehrsberuhigten Seitenstraßen und gepflegten Grünflächen auszeichnet. In unmittelbarer Nähe verläuft der Alte Kanal, der zu entspannten Spaziergängen und Fahrradausflügen einlädt.? Öffentlicher Nahverkehr: Die Julius-Loßmann-Straße, eine der Hauptverkehrsadern der Umgebung, bietet Haltestellen für Straßenbahn und Bus, die eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und andere Stadtteile ermöglichen. ? Straßenanbindung: Die Zufahrt zur Autobahn A73 über die Ausfahrt Königshof ist nur wenige Fahrminuten entfernt, was eine zügige Erreichbarkeit des überregionalen Straßennetzes gewährleistet. ? Zusätzlich befinden sich in der Umgebung diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere infrastrukturelle Einrichtungen, die den Alltag erleichtern und die Wohnqualität in der Kindermannstraße 5 weiter erhöhen.

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2028. Endenergiebedarf beträgt 94.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Objektnummer: 25431008 - 90469 Nürnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com