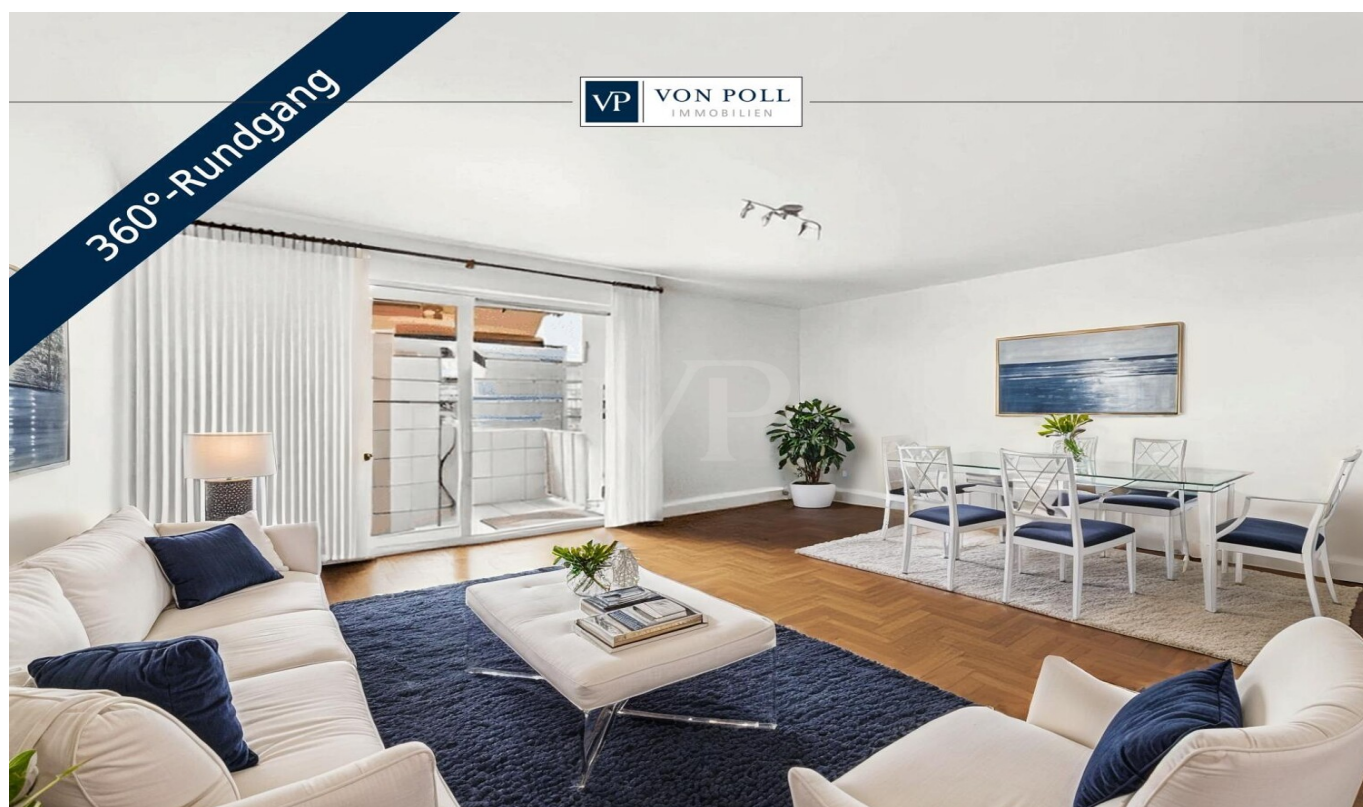


Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

Leben am Züricher Park – Balkon & viel Platz für die Familie

CODE DU BIEN: 25021065



PRIX D'ACHAT: 299.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021065
Surface habitable	ca. 90 m²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1965

Prix d'achat	299.500 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	07.12.2028
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	147.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großbreuth bei Schweinau (Stadtteil)

La propriété



CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

La propriété



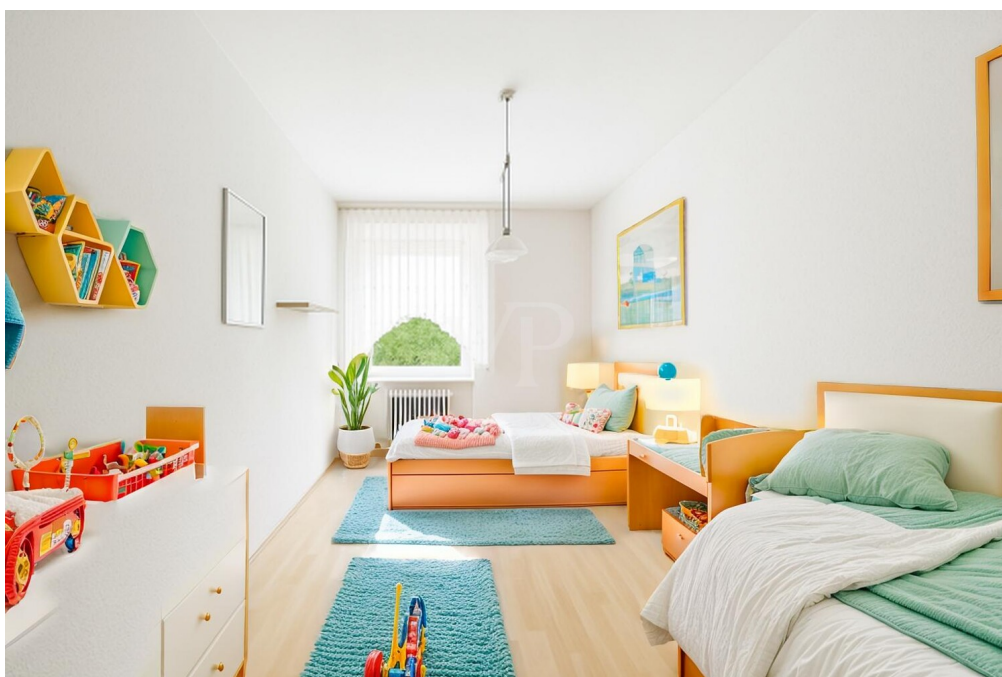
CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

La propriété



CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

La propriété



CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

La propriété



CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

La propriété



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL
IMMOBILIEN



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 - 748 999 50

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

CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

La propriété



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.*

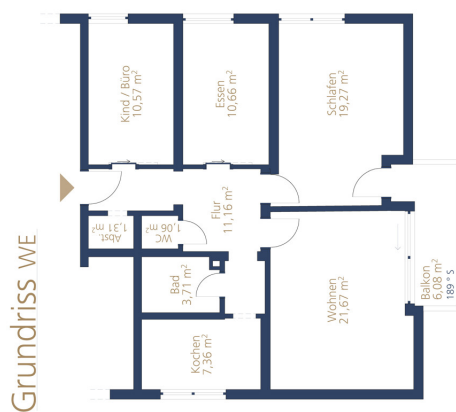


www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

Une première impression

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre und einen sonnigen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965 und bietet auf rund 90 m² Wohnfläche ideale Bedingungen für Paare und Familien, die ein komfortables Zuhause mit viel Potenzial suchen.

Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch seine angenehme Größe vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus, ebenso wie direkt vom Hauptschlafzimmer, gelangen Sie auf den rund 7 m² großen Balkon, der einen schönen Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das auch als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Zusätzlich gibt es 2 weitere Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer nutzen lassen.

Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, die 2006 eingebaut wurde und im Kaufpreis enthalten ist. Das Badezimmer stammt aus den 90er Jahren und ist mit einer Badewanne ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung besticht durch ihre gepflegte Ausstattung: Fliesen- und Laminatböden, elegante Glastüren aus dem Jahr 2012 sowie große Fensterflächen, die 2004 erneuert wurden und für viel Tageslicht sorgen. Auch technisch wurde regelmäßig investiert: Die Heizungsanlage wurde 2001 erneuert, das Dach 2008 saniert.

Wer eine helle, großzügige Wohnung in ruhiger Lage sucht, findet hier ein neues Zuhause mit viel Wohlgefühl und Platz für die ganze Familie.

CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

Détails des commodités

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1965
- ca. 90 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug)
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zum ca. 7 m² großen Balkon
- Glastüren (2012), Kunststofffenster (2004), Balkontür (2011)
- Küche mit Einbauküche (BJ 2006, im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer aus den 1990er Jahren mit Badewanne
- Zentralheizung (2001), Dachsanierung (2008)
- Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss
- Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Laminat- und Fliesenböden
- Zwei helle Schlafzimmer
- Zusätzliches Gäste-WC

CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

Tout sur l'emplacement

Großreuth bei Schweinau ist ein etablierter Stadtteil im Südwesten Nürnbergs, der eine angenehme Wohnatmosphäre mit moderner Infrastruktur verbindet. Die Lage bietet ruhiges Wohnen und gleichzeitig kurze Wege zur lebendigen Innenstadt. Historische Bausubstanz trifft hier auf neue Wohnprojekte und schafft so ein lebendiges, zukunftsorientiertes Quartier.

Die Anbindung in die Innenstadt ist durch die U-Bahn-Linie U3 hervorragend, der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Über die Rothenburger Straße sowie die Südwesttangente besteht ein schneller Zugang zu den Autobahnen A73, A6 und A9, was den Standort auch für Berufspendler interessant macht.

Der neu gestaltete Züricher Park mit seinen großzügigen Grünflächen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und mehreren Spielplätzen bietet idealen Raum für Familien. Zudem befinden sich eine Kita und ein Kindergarten direkt angrenzend, was den Standort besonders familienfreundlich macht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar.

Großreuth bei Schweinau vereint eine gewachsene Nachbarschaft mit modernem Wohnkomfort und bietet eine sichere und angenehme Umgebung für Familien. Hier finden Eigennutzer ideale Voraussetzungen, um sich langfristig wohlfühlen und ihren Wohnraum in einem lebendigen, zukunftsorientierten Stadtteil zu verwirklichen.

CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com