

Nürnberg

Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage von Nürnberg-Katzwang

Objektnummer: 23021006



www.von-poll.de

KAUFPREIS: 658.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 379 m²

Objektnummer: 23021006 - 90455 Nürnberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23021006 - 90455 Nürnberg

Auf einen Blick

Objektnummer	23021006
Wohnfläche	ca. 165 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	658.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 67 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23021006 - 90455 Nürnberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	129.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.04.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23021006 - 90455 Nürnberg

Ein erster Eindruck

Die großzügige Doppelhaushälfte mit ca. 165 m² Wohnfläche wurde 1984 als Split-Level-Haus erbaut. Das zentrale Herz des Hauses stellt sicherlich der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss dar. Die angrenzende Küche bietet zum einen sehr viel Stauraum, zum anderen haben Sie mit der Durchreiche eine Verbindung zum angrenzenden Essbereich. Den Ausblick in den Garten können Sie auch aus der Küche genießen. Der kleine Vorratsraum im Anschluss an die Küche bietet weiteren Stauraum. Das Wohnzimmer mit der großen Fensterfront zum Garten lädt zum Verweilen ein und besticht durch die Split-Level-Bauweise mit der Deckenhöhe. Hier haben Sie auch die Möglichkeit einen Schwedenofen zu installieren, sowohl der Kamin als auch die Bodenplatte wurden hier entsprechend vorbereitet. Im Erdgeschoss wurde Fußbodenheizung verlegt. Im Souterrain befindet sich die Einliegerwohnung mit ca. 26 m² Wohnfläche. Durch den eigenen Zugang sowie die Kochnische und das Duschbad bieten sich hier eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Im Hochparterre sind das Elternschlafzimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne und Dusche untergebracht. Im Obergeschoss stehen Ihnen 3 Zimmer zur Verfügung. Das kleinste Zimmer bietet sich an, als Arbeitszimmer genutzt zu werden. Eines der beiden Kinderzimmer verfügt über eine Nische, die sich hervorragend für einen Einbauschränk eignet. Durch die 3 Fenster ist dieses Zimmer lichtdurchflutet und bietet durch die Größe eine Vielzahl an Einrichtungsmöglichkeiten. Das 2. Kinderzimmer besticht durch die Möglichkeit auf 3 Ebenen Schlafen, Arbeits-/Spielbereich und Wohnung unterzubringen. Im Keller haben Sie einen Hobbykeller mit ca. 25 m² mit Fenster und Heizung zur Verfügung. Ebenfalls steht hier eine Sauna für Sie bereit. Die Einzelgarage hat Zugang zum Garten und schließt direkt ans Haus an. Das Grundstück hat ca. 330 m² Fläche, zusätzlich erwirbt man noch ca. 49 m² Wegeanteil an der Zufahrt zum Grundstück.

Objektnummer: 23021006 - 90455 Nürnberg

Ausstattung und Details

Souterrain:

Einliegerwohnung mit separatem Zugang

Zimmer mit Kochnische, Dusch-Bad und WC

Keller:

großzügiger Kellerraum

Hobbyraum inkl. Sauna

Heizungsraum

Öltank

Erdgeschoss:

Offener Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten

Küche mit angrenzender Vorratskammer

Großzügige Diele mit begehbarem Garderobenschrank

Gäste-WC

Garten mit Terrasse

Hochparterre:

Helles Schlafzimmer

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Obergeschoss:

geräumiges Kinderzimmer

Kinder-/Arbeitszimmer

Kinderzimmer mit Empore

Objektnummer: 23021006 - 90455 Nürnberg

Alles zum Standort

Die großzügige Doppelhaushälfte liegt im Süden von Nürnberg, im beliebten und familienfreundlichen Ortsteil Katzwang. Hier können Sie alle Vorteile der ruhigen Lage, als auch der sehr guten Infrastruktur vor der Haustüre genießen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Supermarkt, Discounter, Hofladen, Metzgerei, Bäckerei, Bio-Fachfachmarkt und vieles mehr. Ebenso ist die medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken im nächsten Umfeld gegeben. Selbstverständlich ist hier auch für den Erholungsfaktor gesorgt. Der Wiesengrund ist in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso wie der Main-Donau-Kanal. Freizeit- und Sporteinrichtungen wie z. B. das Schwimmbad, der Tennis- oder Fußballverein sind nur wenige Gehminuten entfernt. Sowohl Bus- als auch S-Bahn- und Zugverbindungen sind vorhanden, auch auf die Autobahn gelangen Sie in wenigen Minuten. Auch die Grundschule, der Hort und Kitas sind in wenigen Minuten erreichbar.

Objektnummer: 23021006 - 90455 Nürnberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 129.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

Objektnummer: 23021006 - 90455 Nürnberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andrea Turowski

Bucher Straße 22 Nürnberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com