

Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

# VON POLL | Reihenmittelhaus für individuelle Gestaltung in Schniegling

Objektnummer: 23369061

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 416.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 113,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 126 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

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

Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Auf einen Blick

Objektnummer	23369061	Kaufpreis	416.000 EUR
Wohnfläche	ca. 113,29 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	4	Nutzfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1986		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.10.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



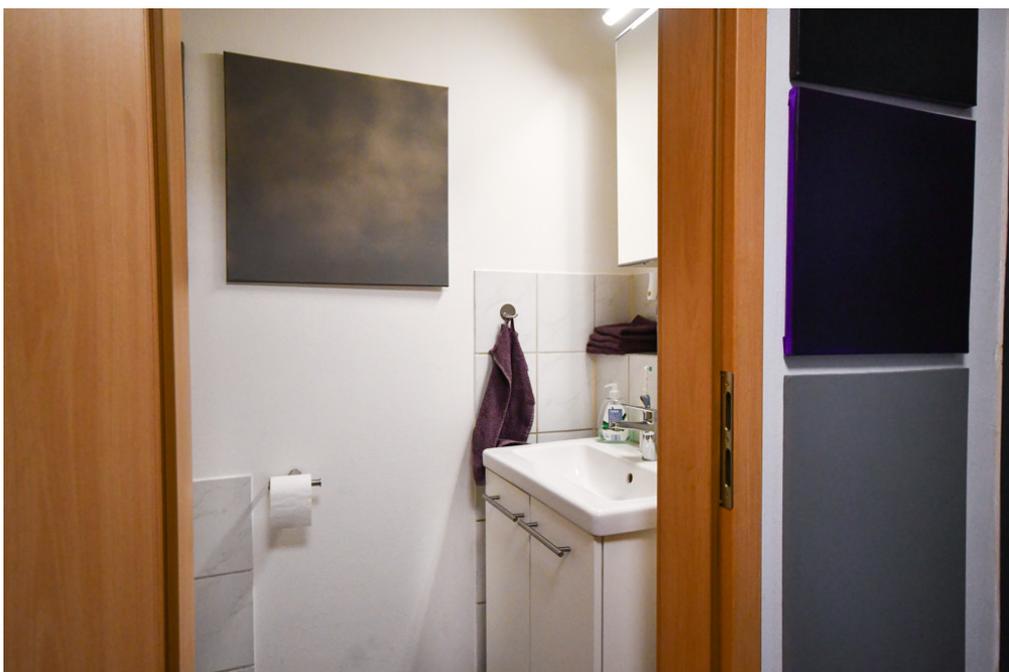
Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



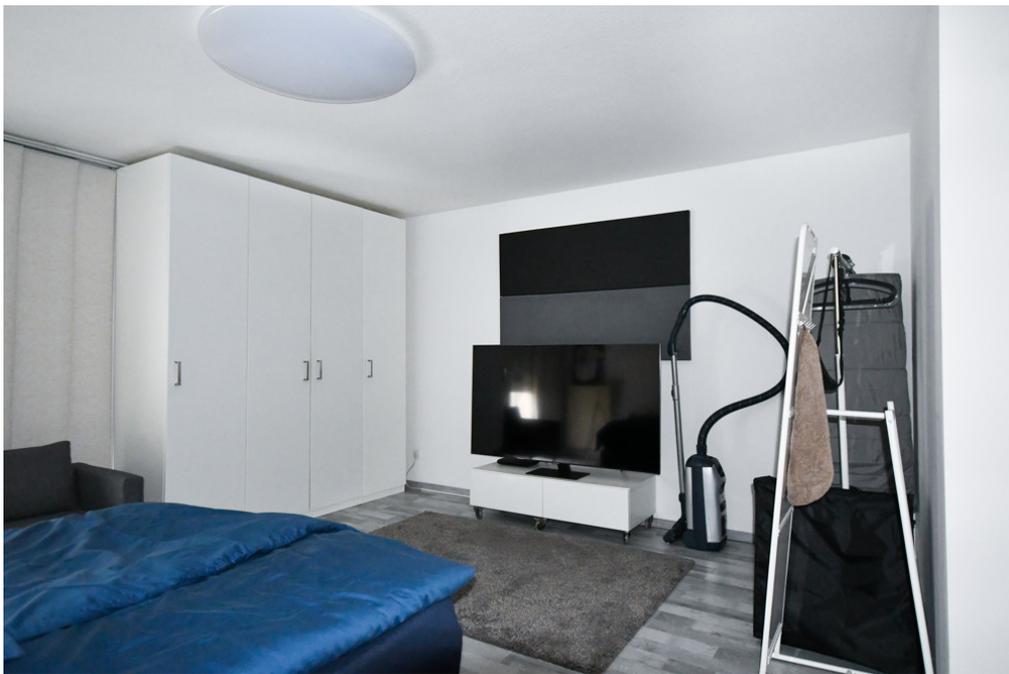
Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



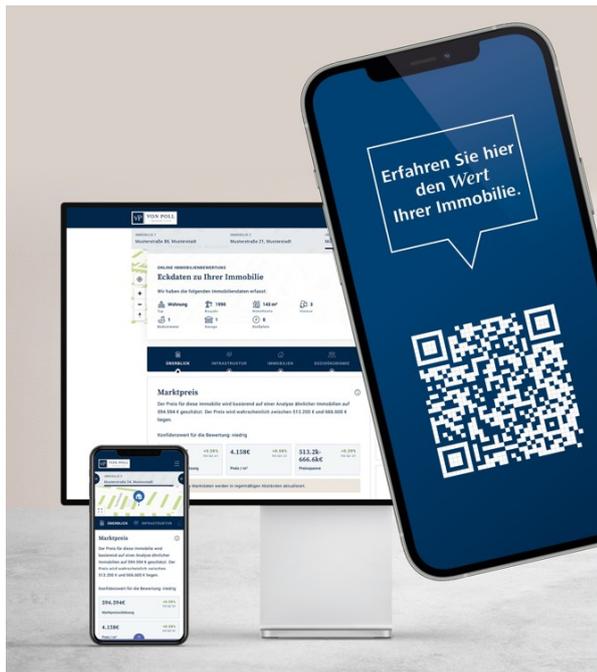
Jürgen Maringer - Geschäftsstelleninhaber  
Sarah Eckert - Immobilienberaterin

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

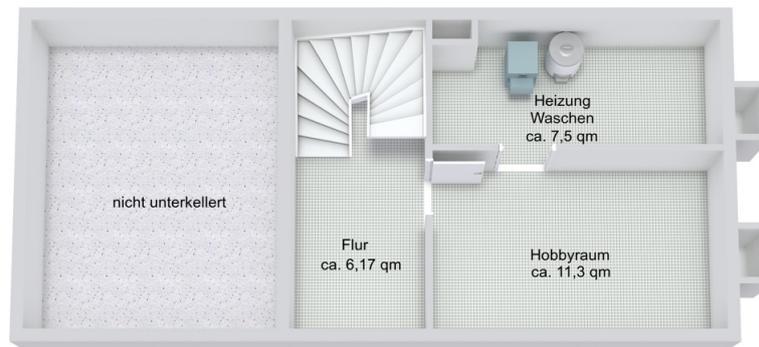
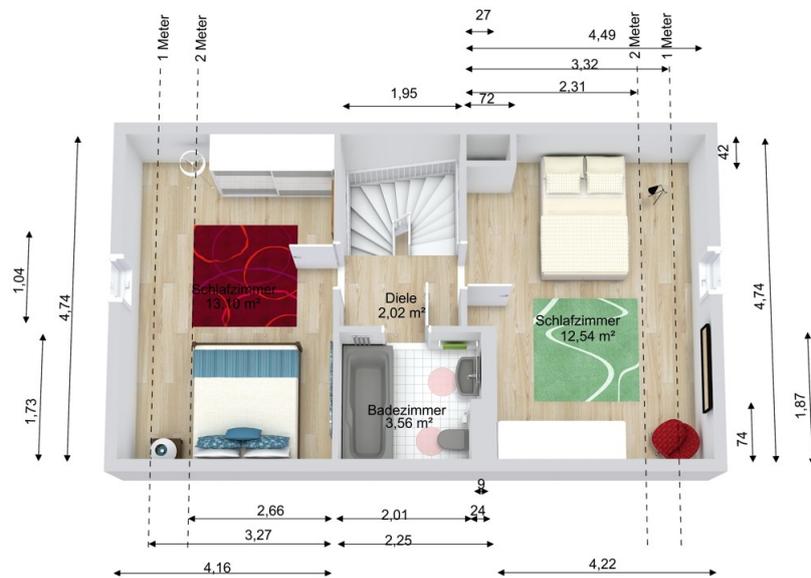
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## 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: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ZCdi> Das gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1986 erstreckt sich über ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem Grundstück von ca. 126 m<sup>2</sup>. Schon beim Betreten wird deutlich, dass es sich um ein besonderes Haus handelt. Im Eingangsbereich befindet sich nicht nur die Garage, sondern auch ein Außenflur mit großzügigen Regalen. Das hat zwei klare Vorteile: In der Garage parkt man sein Auto und kommt trockenen Fußes ins Haus. Der Außenflur bietet ausreichend Platz, um die verschiedensten Dinge des täglichen Gebrauchs zu verstauen. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Gäste-WC der Hauptteil des Hauses. Die offene Wohnküche mit neu eingebautem Kamin bildet zusammen mit der angrenzenden überdachten Terrasse das Herzstück des Hauses. Der offene Grundriss lädt zum Verweilen ein. Als absolutes Highlight ist die überdachte Terrasse hervorzuheben. Hier lassen sich nicht nur im Sommer, sondern auch im Winter gemütliche Stunden verbringen. Trotz der Nähe zur Hauptstraße ist der Gartenbereich durch den Versatz des Hauses ruhig gelegen. Das Erdgeschoss und das Dachgeschoss sind identisch aufgeteilt. Auf jeder Etage gibt es ein kleines Bad mit Badewanne und auf jeder Seite ein Zimmer, das individuell genutzt werden kann. Das Dachgeschoss kann bei Bedarf ausgebaut werden. Im Keller befinden sich neben einem Hobbyraum der Heizungs- und Waschraum. Die Heizungs- und Sanitäreanlagen sind auf dem neuesten Stand, während die Elektrik aus dem Baujahr stammt. Das Haus besticht durch seinen Charme und bietet die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein, damit Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen können. Zögern Sie nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen und einen Termin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Haus näher vorzustellen. Hier geht es zur 360°-Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/ZCdi>

Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Nürnberg-Schniegling besticht durch seine Lage, einer gelungenen Mischung aus urbaner Lebensqualität und naturnaher Umgebung. Schniegling liegt im Nordwesten von Nürnberg und präsentiert sich als ein familienfreundliches Wohngebiet mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, einer ausgezeichneten Infrastruktur und guter Anbindung an die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums von Nürnberg sowie angrenzender Stadtteile. Die Autobahnen A3 und A9 sind schnell erreichbar, wodurch Schniegling der ideale Wohnort für Berufspendler ist. Die Bewohner von Schniegling profitieren von einer grünen Umgebung und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Reichswald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Sportbegeisterte finden in der Umgebung Sportvereine und Fitnessstudios. Für Familien gibt es zahlreiche Spielplätze und Grünflächen. In Nürnberg-Schniegling findet man sowohl gepflegte Ein- und Mehrfamilienhäuser als auch moderne Wohnanlagen. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Atmosphäre aus, in der sich Alt und Jung gleichermaßen wohlfühlen.

Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.10.2029. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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.

Objektnummer: 23369061 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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