Nürnberg – Maxfeld

Raumwunder in Maxfeld mit Balkon

Objektnummer: 25021064

KAUFPREIS: 498.423 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 132 m² • **ZIMMER:** 5

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

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

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	25021064
Wohnfläche	ca. 132 m²
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1967

Kaufpreis	498.423 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.03.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	154.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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 - 74 89 99 50

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

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1967 bietet mit ca. 132 m² Wohnfläche und einem Balkon von rund 7 m² beste Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben. Ursprünglich handelte es sich um zwei separate Wohnungen, die zu einer Einheit zusammengelegt wurden – dadurch entstand ein besonders großzügiger Grundriss mit idealem Zusammenspiel aus Gemeinschaftsbereichen und Rückzugsorten, sodass jedes Familienmitglied seinen Platz findet.

Das Herzstück der Wohnung ist das geräumige Wohnzimmer, das genügend Platz für gemütliche Abende mit der ganzen Familie bietet. Die großen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen schönen Blick auf den lebendigen Stadtteil Maxfeld.
Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Raum für gemeinsame Kochmomente.

4 Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung – ob als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Besonders praktisch: 2 der Schlafzimmer verfügen über einen direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen und Verweilen an der frischen Luft einlädt. So können Sie morgens den ersten Kaffee in der Sonne genießen oder den Tag gemeinsam ausklingen lassen.

Das großzügige Tageslichtbad mit Dusche und Wanne erfüllt alle Ansprüche einer Familie. 2 zusätzliche Gäste-WCs sorgen für noch mehr Komfort, besonders im Alltag mit mehreren Personen. Ein kleiner Abstellraum bietet weiteren Stauraum für Dinge, die nicht täglich gebraucht werden.

Die Wohnung ist mit Laminat- und Fliesenböden ausgestattet, was sie pflegeleicht und gleichzeitig modern wirken lässt. Ein Aufzug im Haus erleichtert den Alltag zusätzlich, insbesondere für Familien mit Kindern oder ältere Bewohner. Ein weiterer Vorteil: Das Dach des Hauses wurde im Jahr 2023 erneuert, sodass Sie sich um größere Investitionen keine Sorgen machen müssen.

Aktuell ist die Wohnung vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 1555,00 Euro. Damit stellt sie nicht nur ein künftiges Zuhause für eine Familie dar, sondern ist zugleich eine attraktive Kapitalanlage.

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Ausstattung und Details

- Baujahr 1967
- ca. 132 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss
- ca. 7 m² Balkon, von zwei Schlafzimmern aus begehbar
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Licht
- Separate Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- 2 Gäste-WCs für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Abstellraum
- Laminat- und Fliesenböden – pflegeleicht und modern

- Aufzug im Haus vorhanden
- Dach 2023 erneuert

- Aktuell vermietet, monatliche Kaltmiete: 1555,00 Euro
- Hausgeld inkl. Heizkosten 427,50 Euro

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Alles zum Standort

Maxfeld gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs und zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus, die urbanes Leben mit Ruhe und hoher Wohnqualität verbindet. Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum Stadtpark, der zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit bietet.

Die Infrastruktur in Maxfeld ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Altstadt Nürnbergs liegt nur wenige Minuten entfernt und ist ebenso wie andere zentrale Punkte der Stadt schnell mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Eine ausgezeichnete Anbindung an Bus und U-Bahn sowie die schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs und der Autobahnen macht den Stadtteil auch für Berufspendler besonders interessant.

Maxfeld vereint urbanes Wohnen, attraktive Freizeitangebote und exzellente Infrastruktur. Der Stadtteil eignet sich ideal für Familien, Berufstätige und Investoren, die eine zentrale, gefragte und werthaltige Wohnlage suchen.

Objektnummer: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.3.2029.
Endenergiebedarf beträgt 154.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com