

Nürnberg

# Großzügige 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung im Nürnberg Süden

Objektnummer: 26269007



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg**

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

**Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26269007</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>299.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 82 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2018</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1978</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
		<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>124.70 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>07.08.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1978</b>

Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg

## Die Immobilie



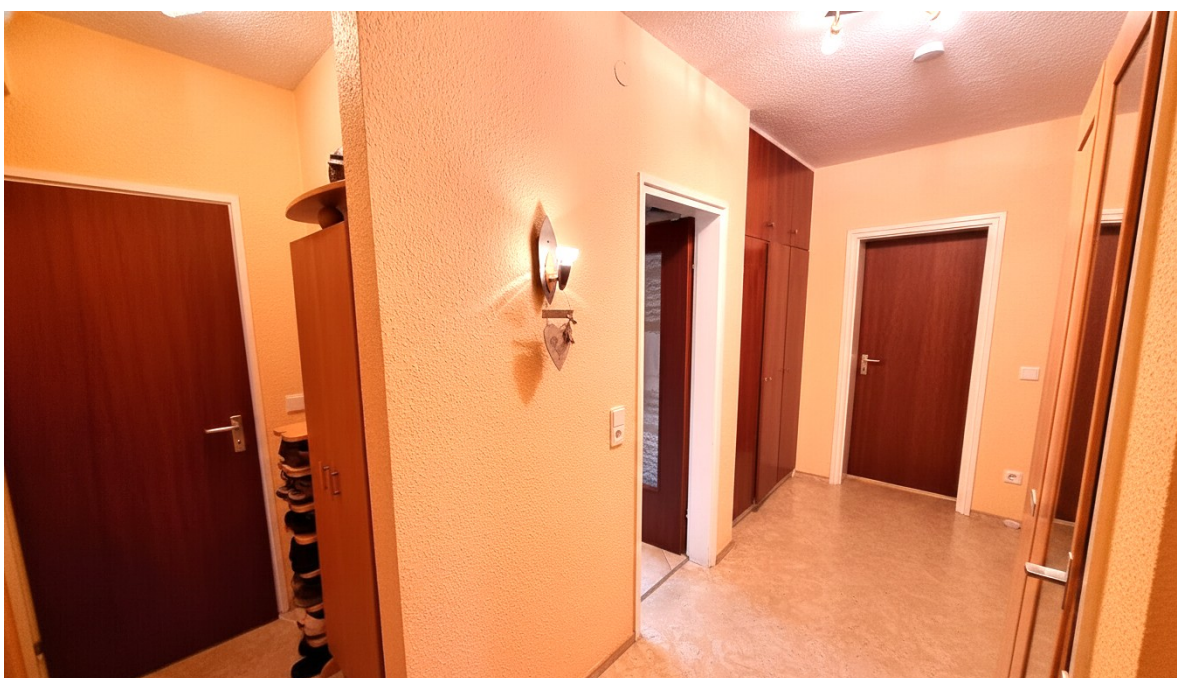
Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg

# Die Immobilie



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen

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



Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

Objektnummer: 26269007 - 90459 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: 26269007 - 90459 Nürnberg**

## Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zum virtuellen 360 Grad-Rundgang:

<https://tour.ogulo.com/oz4N>

Diese ca. 82 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im Hochparterre eines im Jahr 1978 erbauten 15-Familien-Hauses und präsentiert sich in modernisiertem Zustand.

Die Immobilie verfügt über drei Zimmer, die sich durch einen praktisch geschnittenen Grundriss auszeichnen. Der Wohnbereich bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft ein angenehmes Wohnambiente. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die 2-fach-isolierverglaste Holz-Aluminium-Fenster mit Rollos, die im Zeitraum 2003/2006 erneuert wurden. Diese sorgen nicht nur für eine gute Wärmedämmung, sondern tragen auch zu einer ruhigen Wohnatmosphäre bei.

Die Heizungsanlage wurde 2018 gegen eine moderne Gaszentralheizung ausgetauscht, sodass eine effiziente und zuverlässige Beheizung aller Räume gewährleistet ist. Die Ausstattung der Immobilie entspricht einem normalen Ausstattungsstandard und bietet durchdachte Detail-Lösungen: Fliesenböden in Küche und Bad sorgen für pflegeleichten Komfort, während in den übrigen Wohnräumen Vinyl- und Korkböden verlegt wurden.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Ein WC, ein Waschbecken sowie ein Anschluss für die Waschmaschine runden die praktische Ausstattung ab. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit Waschbecken zur Verfügung, was den Wohnkomfort gerade im Alltag erhöht.

Die Küche ist bereits mit einer Einbauküche aus dem Jahr 2012 versehen und ermöglicht so einen sofortigen Einzug ohne weitere Investitionen in diesem Bereich. Der angrenzende Schrank-Abstellraum im Flur bietet zusätzliche Staufläche und begünstigt eine optimale Raumnutzung.

Ein weiteres wohnliches Highlight ist der überdachte Balkon, der direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und einen geschützten Platz im Freien zum ruhigen Innenhofbereich bietet. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil, das wertvollen Stauraum schafft.

Zur Wohnung gehört keine fest zugewiesene Garage. Allerdings besteht die Möglichkeit, eine angemietete Garage in der Umgebung zu übernehmen, was sich vor allem für Personen mit eigenem Fahrzeug als vorteilhaft erweisen kann.

**Die Wohnung befindet sich in einer nachgefragten Lage und überzeugt durch moderne Ausstattung, einen durchdachten Grundriss sowie zahlreiche praktische Details. Besonders interessant ist sie für alle, die Wert auf eine gepflegte Immobilie legen, die ohne größere Renovierungen bezogen werden kann.**

**Das gesamte Anwesen wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen leistet ein Hausmeister-Service wertvolle Dienste bei der Pflege der Außenanlage und Gartenpflege.**

**Im monatlichen Hausgeld von 260,00 € sind sämtliche laufende Kosten, Hausverwaltung samt Instandhaltungsrücklage enthalten.**

**Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie selbst zu überzeugen.**

**Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Praktisch geschnittener Grundriss**
- \* **2-fach-isolierverglaste Holz-Aluminium-Fenster mit Rollos aus 2003/2006**
- \* **Gaszentralheizung aus 2018**
- \* **Kabel-TV**
- \* **Fliesen in Küche und Bädern, sonst Vinyl- und Korkböden**
- \* **Bad mit Wanne und Dusche, WC, Waschbecken und WM-Anschluss**
- \* **Gäste-WC mit Waschbecken**
- \* **Küche mit Einbauküche aus 2008**
- \* **Schrank-Abstellraum im Flur**
- \* **überdachter Balkon am Schlafzimmer**
- \* **Kellerabteil**
- \* **angemietete Garage in der Umgebung kann u.U. übernommen werden**

**Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg**

## **Alles zum Standort**

Steinbühl in Nürnberg präsentiert sich als lebendiger und zugleich behaglicher Stadtteil, der mit seiner urbanen Infrastruktur und der angenehmen Bevölkerungsdichte ein ideales Umfeld für Familien bietet. Die Stadt Nürnberg selbst besticht durch eine ausgewogene Mischung aus Tradition und Moderne, verbunden mit einer hervorragenden Anbindung an Verkehr und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier finden Familien nicht nur ein sicheres und freundliches Wohnumfeld, sondern auch eine zukunftsorientierte Infrastruktur, die den Alltag erleichtert und Lebensqualität auf höchstem Niveau garantiert.

In Steinbühl erleben Familien eine harmonische Nachbarschaft, die durch eine Vielzahl an Grünflächen und Spielplätzen geprägt ist. Die Nähe zu Parks wie dem Schuckertplatz und dem Annapark lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während Spielplätze in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und Kindern Raum für unbeschwerte Momente bieten. Die ruhige und dennoch zentrale Lage schafft eine Atmosphäre, in der sich Kinder sicher entfalten können und Eltern ein Gefühl von Geborgenheit genießen.

Die Bildungslandschaft in Steinbühl überzeugt durch ein breites Angebot an Schulen und Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind. So liegen die Grundschule Kopernikusschule und die Adam-Kraft-Realschule nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, während mehrere Kindertagesstätten in maximal fünf Minuten erreichbar sind. Diese Nähe ermöglicht kurze und stressfreie Wege für die ganze Familie. Ergänzt wird das Angebot durch eine exzellente medizinische Versorgung mit Fachärzten, Zahnärzten und Apotheken, die in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Supermärkte wie NORMA und Edeka Gass in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, ebenso wie vielfältige Cafés und Restaurants, die zum gemeinsamen Verweilen einladen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Bild ab: In nur drei Minuten erreicht man die U-Bahn- und S-Bahn-Station Maffeiplatz, die eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile Nürnbergs sowie in die umliegenden Regionen ermöglicht. Zusätzlich sorgen mehrere Straßenbahn- und Buslinien für flexible Mobilität, was den Familienalltag spürbar erleichtert.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, kinderfreundliche Umgebung mit exzellenter Infrastruktur legen, ist Steinbühl in Nürnberg ein Ort, der Geborgenheit, Lebensfreude und Zukunftsperspektiven in perfekter Harmonie vereint. Hier finden Sie das ideale Zuhause, in dem Groß und Klein gleichermaßen aufblühen können.

**Objektnummer: 26269007 - 90459 Nürnberg**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26269007 - 90459 Nürnberg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Matthias Bräunlein**

---

**Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf**  
**Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0**  
**E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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