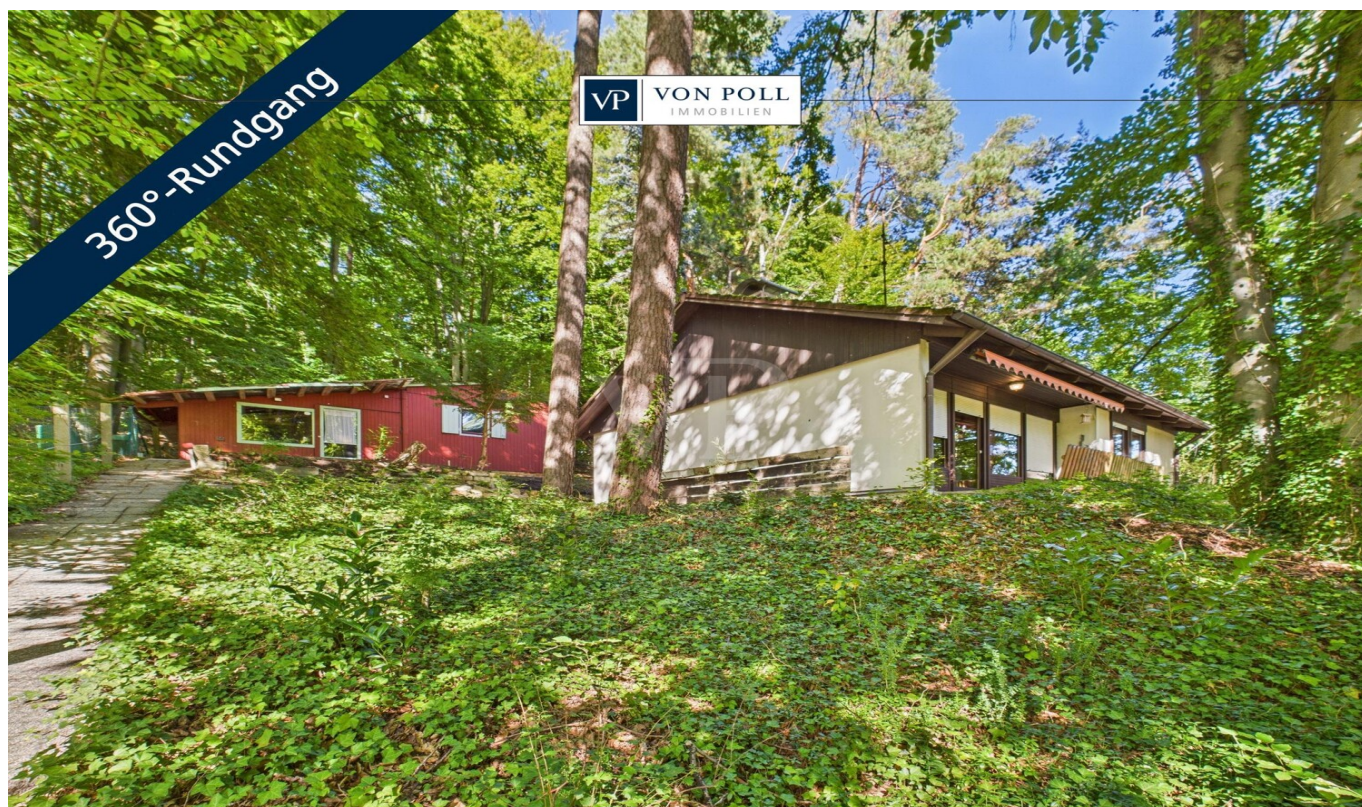


Nürnberg - Brunn

Forest instead of Wi-Fi – your new home in Nuremberg-Brunn

Property ID: 25021066



PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.696 m²

Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

At a glance

Property ID	25021066	Purchase Price	350.000 EUR
Living Space	ca. 98 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Needs renovation
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	1980		

Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	28.06.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	232.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

The property



Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

The property



Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

The property



Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

The property



Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

The property



Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

The property



Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

The property



Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

The property



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



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

Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

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



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

A first impression

This property offers a rare opportunity to acquire a spacious plot of land directly bordering the forest with exceptional potential. On approximately 1,696 m², you have complete freedom to realize your dream home – whether through a comprehensive renovation, a complete remodel, or the construction of a new building entirely according to your specifications. Here, you can truly rethink, design, and bring your ideas to life. The prefabricated house, built in 1980, offers approximately 98 m² of living space distributed across three rooms. The generous living and dining area with direct access to the terrace forms the heart of the home, creating a bright and inviting central space. The adjacent kitchen has a functional layout and can be modernized to suit your individual needs. Two bedrooms, a bathroom, and a guest WC ensure a practical floor plan. The full basement also provides several rooms that are ideal for storage or hobby rooms. The building requires renovation but can still be used as a residence after appropriate work. At the same time, it offers you the option of demolishing the existing structure and creating space for a new home according to your own specifications. An additional small building on the property, most recently used as a weekend retreat, has been tolerated by the city of Nuremberg since 1980, subject to revocation. The combination of a large plot of land, existing living space, and the additional building opens up numerous possibilities – whether you want to modernize, renovate, or completely redesign. Here you will find the foundation for a project tailored entirely to your personal wishes.

Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Details of amenities

- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.696 m² Fläche
- Fertighaus (Baujahr 1980) mit ca. 98 m² Wohnfläche
- Großer Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Zwei Schlafzimmer
- Küche mit funktionalem Grundriss
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Voll unterkellert – mehrere Räume als Stauraum oder Hobbyräume nutzbar
- Renovierungsbedürftiger Zustand, vielseitige Nutzung möglich (Sanierung, Umbau, Neubau)
- Zusätzliches kleines Gebäude, als Wochenendhaus widerruflich nutzbar
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Neubau oder Modernisierung
- Ruhige Lage mit großem Potenzial zur individuellen Gestaltung

Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

All about the location

Der Nürnberger Ortsteil Brunn liegt idyllisch eingebettet im Lorenzer Reichswald, rund 15 Kilometer östlich der Altstadt. Mit nur knapp 1.000 Einwohnern gehört Brunn zu den kleinsten und zugleich naturnahesten Stadtteilen Nürnbergs.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt: Mit dem Auto erreicht man über Fischbach oder die Regensburger Straße in kurzer Zeit die Nürnberger Innenstadt sowie die Autobahnen A3 und A9. Der öffentliche Nahverkehr wird durch die Buslinie 54 sichergestellt, die Brunn mit dem U-Bahn- und S-Bahn-Netz verbindet.

Für den täglichen Bedarf stehen in den umliegenden Stadtteilen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Vor Ort selbst prägt ein aktives Vereins- und Gemeindeleben das dörfliche Miteinander, wodurch Brunn eine besonders familiäre Atmosphäre ausstrahlt.

Dank der Lage im Reichswald bietet Brunn einen hohen Freizeit- und Erholungswert: ausgedehnte Rad- und Wanderwege, Naturerlebnisse direkt vor der Haustür und kurze Wege zu Naherholungsgebieten wie dem Moritzberg machen den Stadtteil attraktiv für alle, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf die Nähe zur Metropolregion Nürnberg verzichten zu wollen.

Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 232.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com