

Nürnberg – Brunn

# Wald statt WLAN – Ihr neues Zuhause in Nürnberg- Brunn

Property ID: 25021066



PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 1.696 m<sup>2</sup>

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	On request
Living Space	ca. 98 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1980		

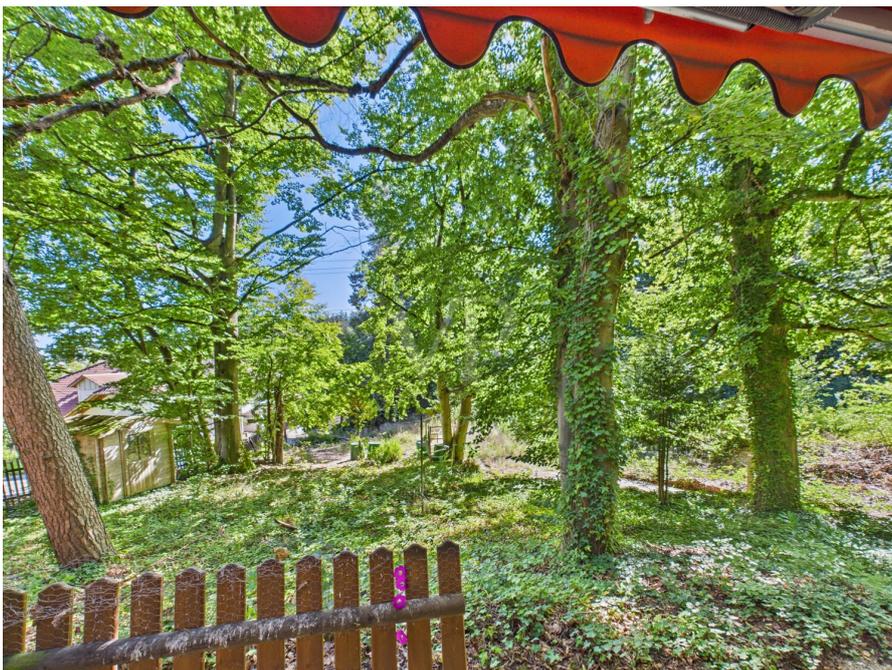
Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	232.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.06.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	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](http://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 | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## The property



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



### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



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



Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## A first impression

Diese Immobilie bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein großzügiges Grundstück direkt am Waldrand mit außergewöhnlichem Potenzial zu erwerben. Auf rund 1.696 m<sup>2</sup> haben Sie freie Hand, Ihre Wohnträume umzusetzen – sei es durch eine umfassende Renovierung, einen kompletten Umbau oder die Realisierung eines Neubaus ganz nach Ihren Vorstellungen. Hier können Sie wirklich neu denken, gestalten und Ihre Ideen verwirklichen.

Das im Jahr 1980 errichtete Fertighaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 98 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Zimmer verteilt. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse bildet das Herzstück des Hauses und schafft einen hellen und einladenden Mittelpunkt. Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten und kann individuell modernisiert werden. Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein Gäste-WC sorgen für eine praktische Raumaufteilung. Durch die Vollunterkellerung stehen zudem mehrere Räume zur Verfügung, die sich hervorragend als Stauraum oder Hobbyräume nutzen lassen.

Das Gebäude ist renovierungsbedürftig, kann aber nach entsprechenden Maßnahmen weiterhin als Wohnhaus genutzt werden. Gleichzeitig bietet es Ihnen die Option, die vorhandene Bausubstanz zurückzubauen und Platz für ein neues Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu schaffen.

Ein zusätzliches kleines Gebäude auf dem Grundstück, das zuletzt als Wochenendhaus genutzt wurde. Das Wochenendhaus ist seit 1980 widerruflich von der Stadt Nürnberg geduldet.

Die Kombination aus großem Grundstück, bestehender Wohnfläche und zusätzlichem Gebäude eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten – egal, ob Sie modernisieren, umbauen oder ganz neu gestalten möchten. Hier finden Sie die Basis für ein Projekt, das ganz auf Ihre persönlichen Wünsche abgestimmt ist.

Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## Details of amenities

- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.696 m<sup>2</sup> Fläche
- Fertighaus (Baujahr 1980) mit ca. 98 m<sup>2</sup> 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 naturnahsten 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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Property ID: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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