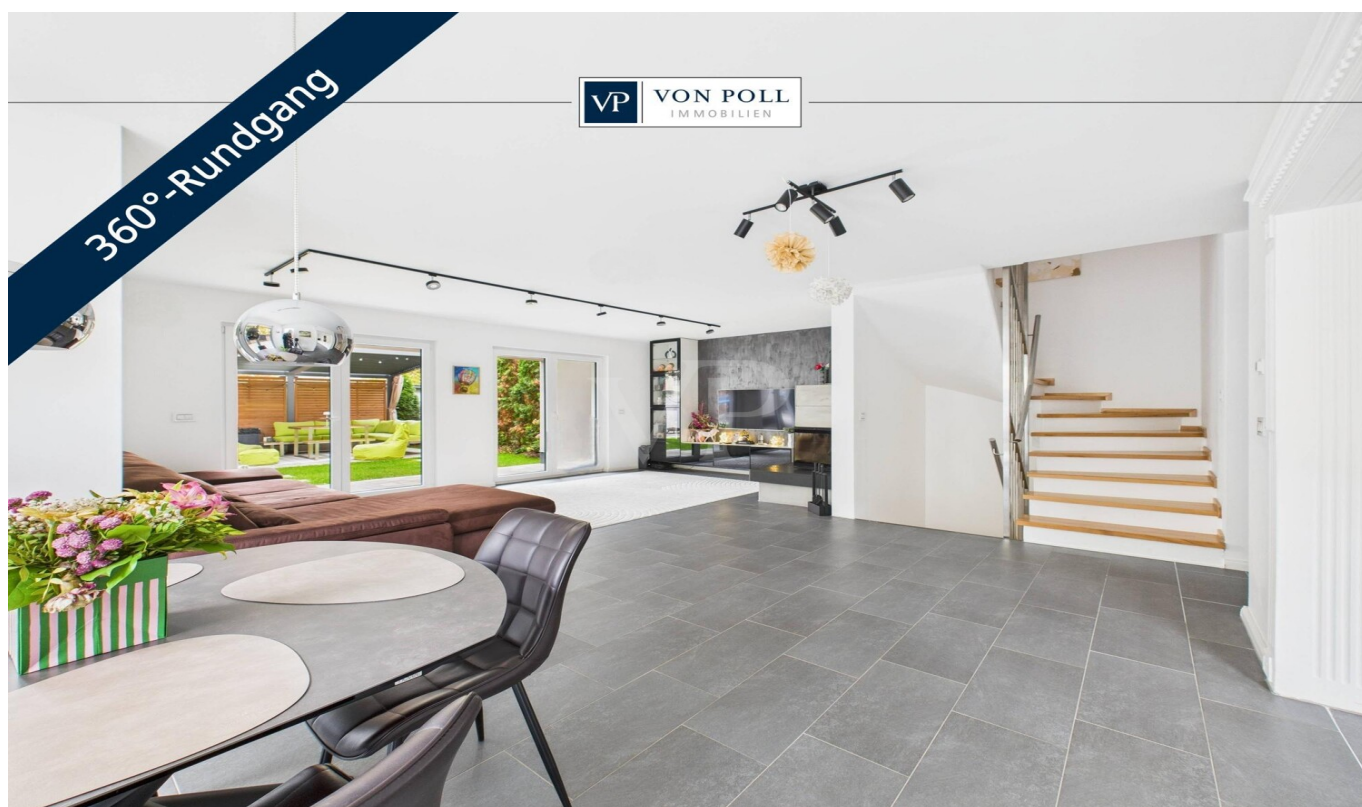


Nürnberg – Hohe Marter

New build dream from 2019 – space for family & sunny garden moments

Property ID: 25021073



PURCHASE PRICE: 998.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 182 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 319 m²

Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

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

Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

At a glance

Property ID	25021073
Living Space	ca. 182 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2019
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	998.500 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	66.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	06.07.2031	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

The property



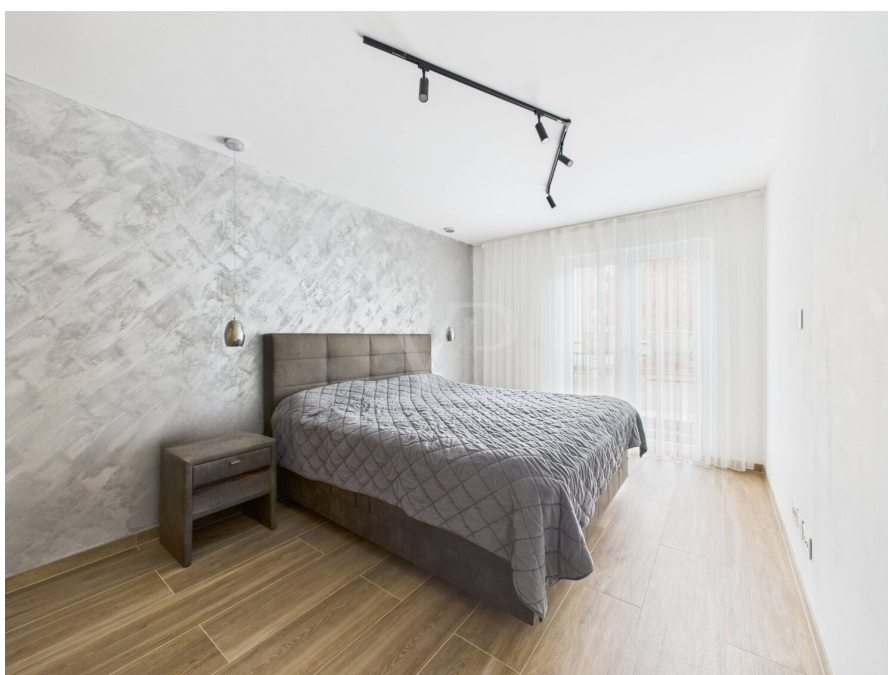
Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

The property



Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

The property



Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

The property



Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

The property



Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

The property



Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

The property



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

The property



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



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



Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

The property



Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.

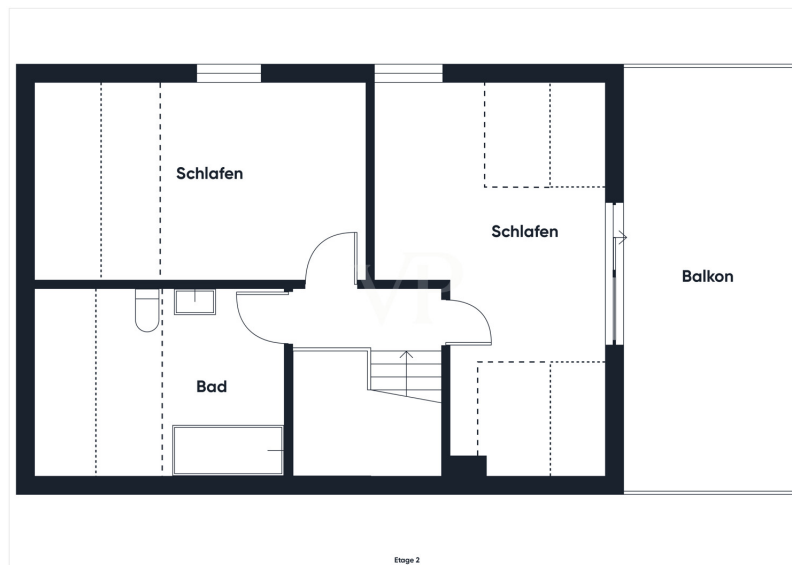


www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

A first impression

This high-quality detached house, built in 2019, combines elegant design, state-of-the-art technology, and premium features across approximately 182 m² of living space. The house impresses with its clean architectural lines, well-thought-out floor plan, and inviting atmosphere that perfectly blends style and comfort. The heart of the home is the spacious, light-filled living and dining area with a fireplace and access to the sunny terrace and garden. Floor-to-ceiling windows bathe the room in warm natural light, creating an open and welcoming ambiance. The fireplace adds a cozy warmth to the living area, making it the ideal place for relaxing. The custom-made, elegant country-style kitchen features high-quality cabinetry, a dark natural stone countertop, and modern brand-name appliances from 2022. It combines classic design with cutting-edge functionality – ideal for gourmets and families. A stylish guest WC completes this level. Energy-efficient underfloor heating throughout the house ensures a comfortable and even temperature. This is complemented by a comprehensive smart home system, allowing for convenient central control of lighting, blinds, heating, and security systems (including a camera system) via an app – ensuring maximum comfort and state-of-the-art security. Upstairs, there are three bright bedrooms, each offering versatile use as a children's room, guest room, or dressing room. The highlight of this floor is the luxurious bathroom with elegant, large-format marble-effect tiles, a freestanding designer bathtub, a walk-in rain shower, and a custom-made double vanity with large mirrors and modern lighting. Here, timeless elegance meets a spa-like atmosphere – a place to relax and unwind. The top floor offers two further spacious rooms, ideal as a master suite, guest rooms, or a home office. A modern shower room provides added convenience. Particularly charming are the two Velux Cabrio windows – one in the bathroom and one in one of the bedrooms – which open onto small roof balconies, providing exceptional light and an open, airy feel. Furthermore, the adjoining roof terrace offers a beautiful view and is perfect for relaxing outdoors – whether for reading, sunbathing, or enjoying your first coffee of the morning. In the basement, you'll find several cellar rooms offering ample storage space, which, thanks to the solid construction, can also be used as a hobby room, fitness area, or workshop. A separate laundry room ensures both organization and functionality. The boiler room houses a high-quality AQMOS water softening system, reliably providing soft, low-lime water while simultaneously protecting all the building's technical systems – another detail that underscores the thoughtful design of this house. The garden boasts a well-maintained lawn and a spacious terrace, ideal for cozy barbecues and relaxing hours outdoors. Its sheltered location ensures privacy and provides space for individual landscaping ideas. The house features a rooftop solar array for sustainable energy. An outdoor parking space with a wallbox directly at the house completes this attractive



VON POLL
REAL ESTATE

offering. Additional parking spaces are also available on the property.

Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Details of amenities

- Baujahr 2019 – neuwertiger, gepflegter Zustand
- Massive Bauweise mit Flachdach
- Smart-Home-System (Steuerung von Licht, Rollläden, Kamera & Heizung)
- Exklusive Einbauküche im hochwertigen Landhausstil
- Stein-Arbeitsplatte und moderne Markengeräte aus dem Jahr 2022
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Kamin im Wohnbereich
- Hochwertige Fliesenböden
- Dreifachverglaste Fenster
- Gasheizung
- Fußbodenheizung
- AQMOS-Wasserenthärtungsanlage im Keller
- Luxuriöses Hauptbad mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche & Doppelwaschtisch
- Modernes Duschbad im Dachgeschoss
- 2 Velux Cabrio-Fenster im Dachgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- 5 Schlafzimmer (flexibel nutzbar, z. B. als Büro oder Gästezimmer)
- Dachterrasse mit Blick ins Grüne
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Pflegeleichter, angelegter Garten mit Sitzbereich
- Solaranlage auf dem Dach
- Mehrere Kellerräume für Stauraum, Hobby oder Fitness
- Separater Waschraum im Untergeschoss
- Mehrere Außenstellplätze direkt am Haus, Wallbox vorhanden
- Gehobene Ausstattung & modernes Wohnkonzept

Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

All about the location

Der Stadtteil Hohe Marter im südwestlichen Teil Nürnbergs bietet eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre. Das Viertel ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, begrünten Innenhöfen und kleinen Spielplätzen, die zum Verweilen und Spielen einladen. Durch die ruhige Lage abseits der großen Hauptverkehrsstraßen genießen Familien hier ein sicheres und entspanntes Wohnumfeld mit viel Platz für Kinder.

Die Infrastruktur ist hervorragend auf Familien ausgerichtet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Zahlreiche Spielplätze, Grünflächen und kleine Parks sorgen für Abwechslung und Bewegung im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Bäckereien und Arztpraxen sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Familienalltag deutlich erleichtert.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die U-Bahn-Station Hohe Marter liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Mehrere Buslinien ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz, und über die nahegelegene Südwesttangente sowie die Autobahn A73 besteht ein sehr guter Anschluss an das überregionale Straßennetz.

Trotz dieser hervorragenden Anbindung bleibt das Wohnumfeld ruhig und angenehm. Eine aufgeschlossene Nachbarschaft und kurze Wege zu Schulen, Freizeitangeboten und Naherholungsflächen machen Hohe Marter besonders für Familien mit Kindern zu einem attraktiven Wohnstandort.

Insgesamt vereint dieser Stadtteil städtischen Komfort mit familiengerechtem Wohnen und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und entspanntes Leben in Nürnberg.

Property ID: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.7.2031.
Endenergiebedarf beträgt 66.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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. 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: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

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