

Nürnberg – Maxfeld

## Maravilla espaciosa y ahoradora de espacio en Maxfeld con balcón

**Número de propiedad: 25021064**



**PRECIO DE COMPRA: 498.423 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5**

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	25021064
Superficie habitable	ca. 132 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1967

Precio de compra	498.423 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	154.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.03.2029	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1967

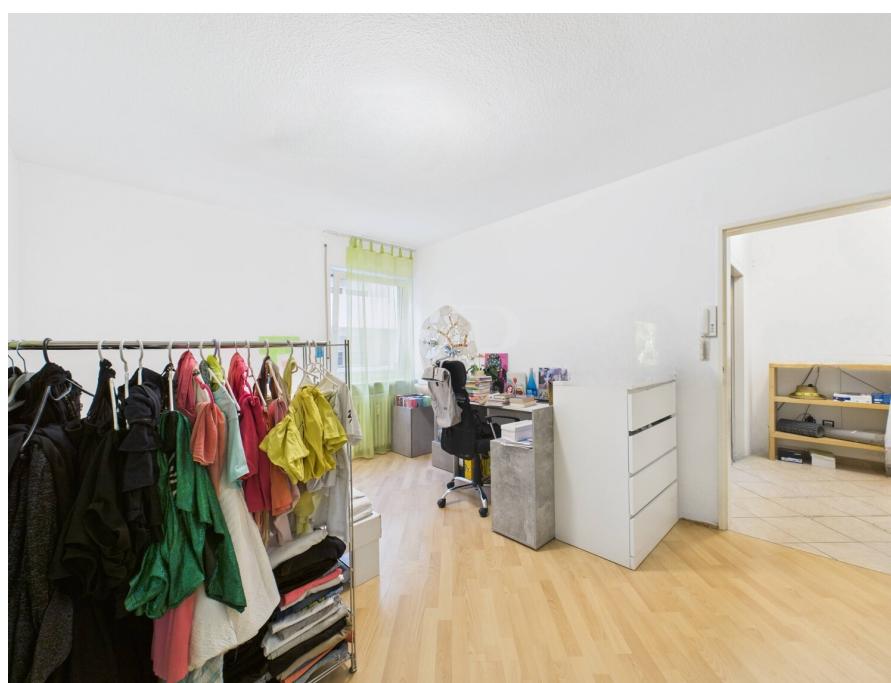
Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## La propiedad



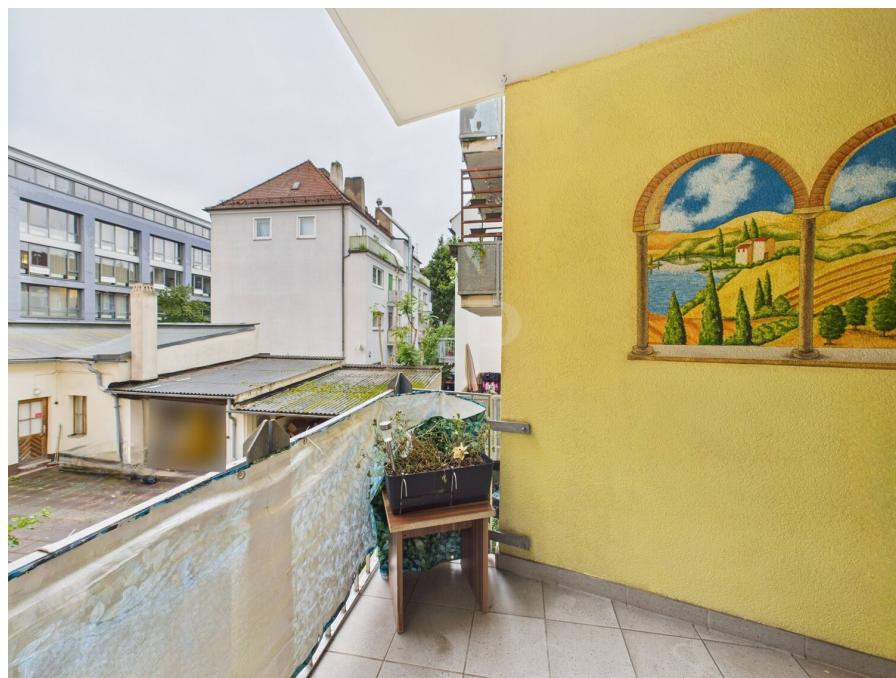
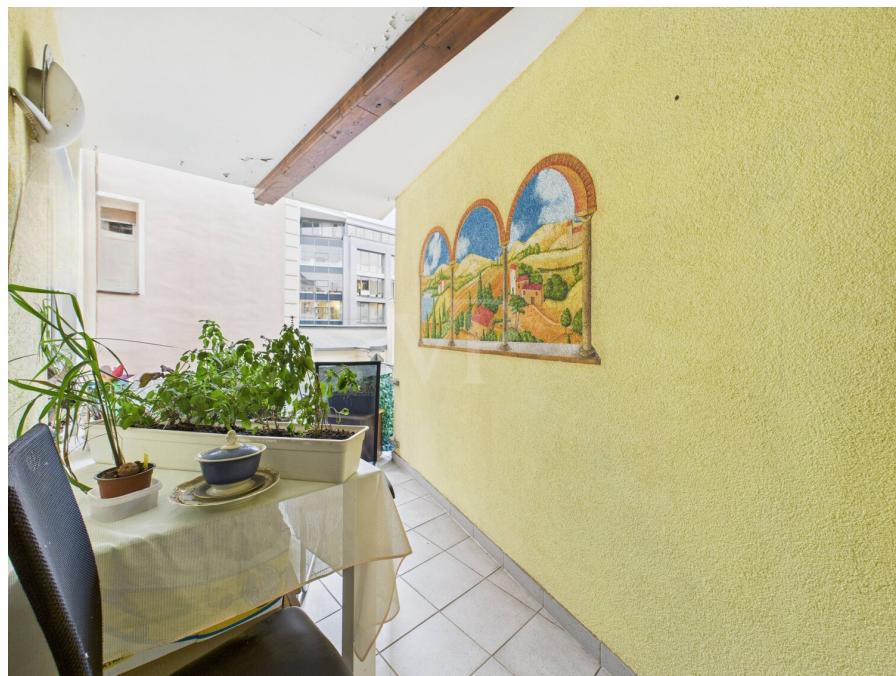
Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## La propiedad



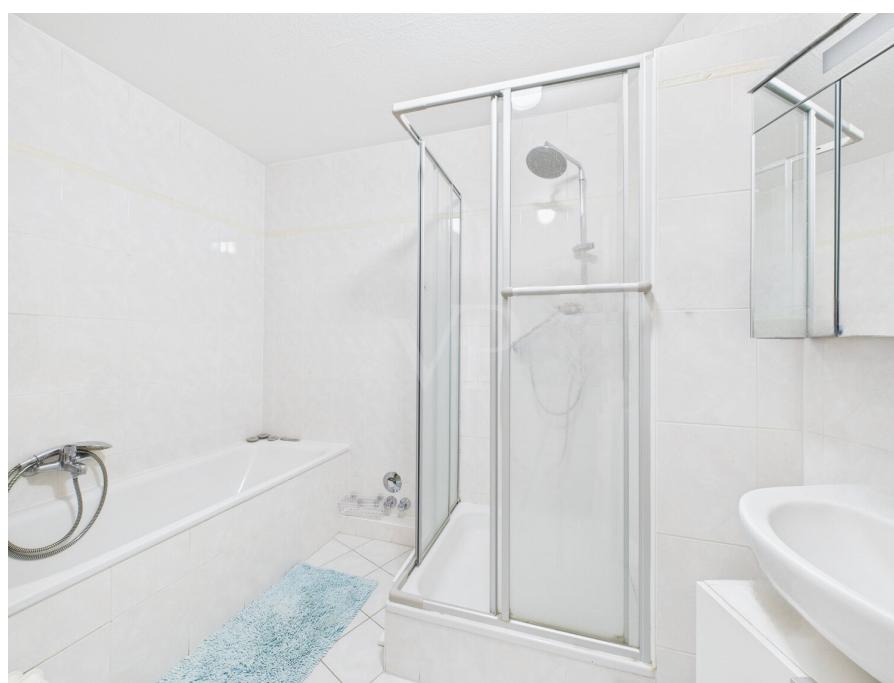
Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## La propiedad



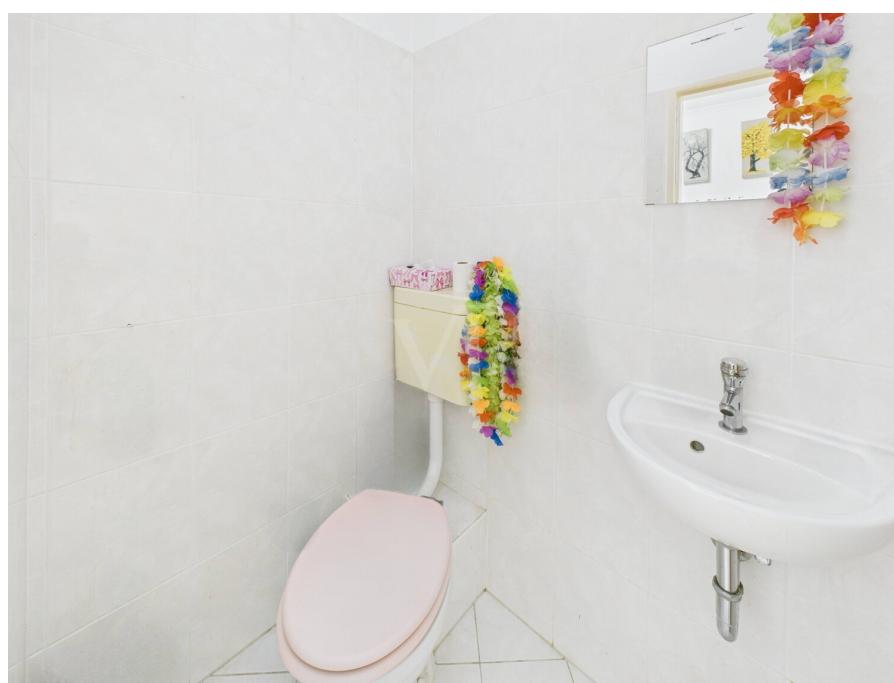
Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## La propiedad

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**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)

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## La propiedad

**VP 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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



**VP VON POLL  
FINANCE**

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**



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



Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## Una primera impresión

Este espacioso apartamento, ubicado en la primera planta de un edificio plurifamiliar en perfecto estado, construido en 1967, ofrece aproximadamente 132 m<sup>2</sup> de espacio habitable y un balcón de unos 7 m<sup>2</sup>, lo que proporciona las condiciones ideales para una vida familiar armoniosa. Originalmente eran dos apartamentos separados, pero se fusionaron en uno solo, lo que resultó en una distribución especialmente generosa con un equilibrio ideal entre zonas comunes y espacios privados, garantizando que cada miembro de la familia tenga su propio espacio. El corazón del apartamento es el espacioso salón, que ofrece un amplio espacio para disfrutar de agradables veladas en familia. Los grandes ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor con una hermosa vista del vibrante distrito de Maxfeld. La cocina independiente está equipada con modernos muebles empotrados y ofrece amplio espacio para cocinar juntos. Cuatro dormitorios ofrecen un uso flexible: como habitaciones infantiles, dormitorios principales, habitaciones de invitados o despacho. Una característica especialmente práctica: dos de los dormitorios tienen acceso directo al balcón, perfecto para relajarse y disfrutar del aire fresco. Disfrute de su primera taza de café al sol por la mañana o relájese juntos al final del día. El espacioso baño con luz natural, ducha y bañera, satisface todas las necesidades de una familia. Dos aseos adicionales ofrecen aún más comodidad, especialmente para quienes viven con varias personas. Un pequeño trastero ofrece espacio adicional para guardar objetos que no se necesitan a diario. El apartamento cuenta con suelos laminados y de baldosas, lo que facilita su mantenimiento y conserva un estilo moderno. El ascensor del edificio facilita aún más la vida diaria, especialmente para familias con niños o personas mayores. Otra ventaja: el tejado del edificio se renovó en 2023, por lo que no tendrá que preocuparse por grandes inversiones. El apartamento está actualmente alquilado y genera una renta neta mensual de 1.555,00 €. Esto lo convierte no solo en un futuro hogar para una familia, sino también en una atractiva oportunidad de inversión.

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## Detalles de los servicios

- Baujahr 1967
- ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss
- ca. 7 m<sup>2</sup> 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

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 154.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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