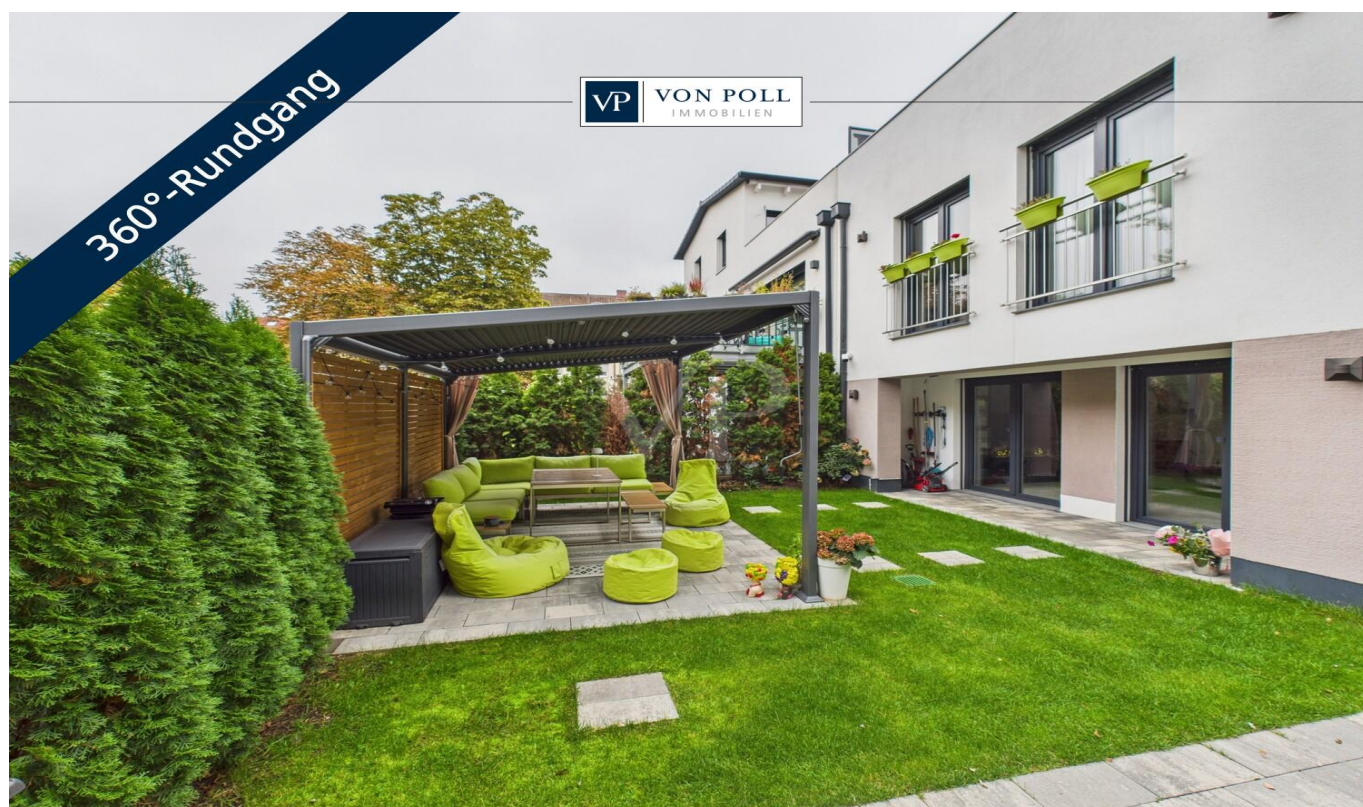


Nürnberg – Hohe Marter

## Obra nueva de ensueño de 2019: espacio para la familia y momentos soleados en el jardín.

Número de propiedad: 25021073



PRECIO DE COMPRA: 998.500 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 319 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

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

Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## De un vistazo

Número de propiedad	25021073
Superficie habitable	ca. 182 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	2019
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	998.500 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	06.07.2031
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	66.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propiedad





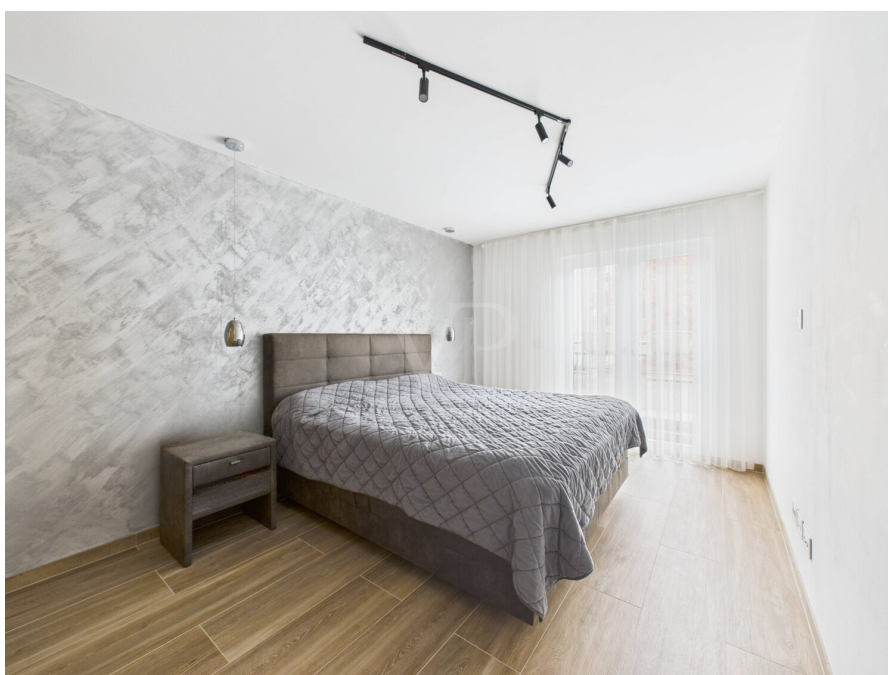
Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propiedad



Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propiedad



Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propiedad





Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propiedad



Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propiedad



Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propiedad



Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

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





Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propiedad



### 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](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://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](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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





Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propiedad



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

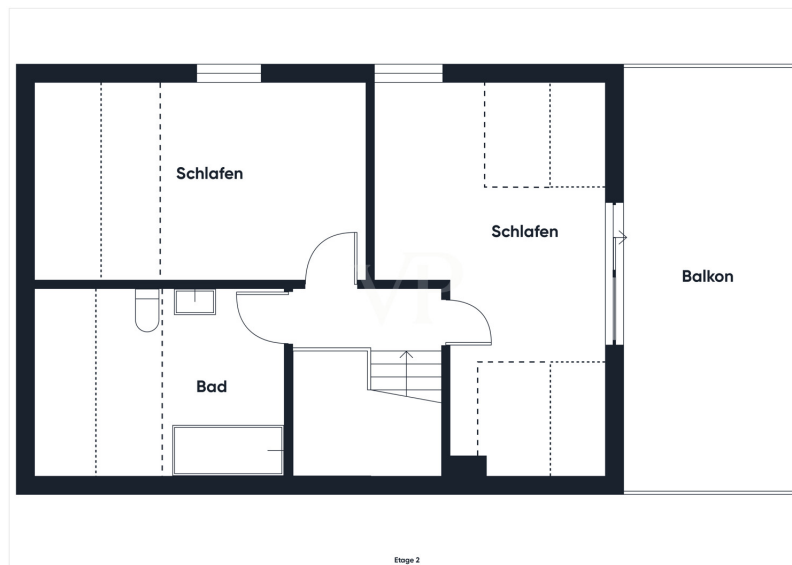


[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Una primera impresión

Esta casa unifamiliar de alta calidad, construida en 2019, combina un diseño elegante, tecnología de vanguardia y características premium en aproximadamente 182 m² de espacio habitable. La casa impresiona por sus líneas arquitectónicas limpias, su distribución bien pensada y su ambiente acogedor que combina a la perfección estilo y comodidad. El corazón de la casa es el amplio y luminoso salón-comedor con chimenea y acceso a la soleada terraza y al jardín. Los ventanales de suelo a techo inundan la estancia de cálida luz natural, creando un ambiente abierto y acogedor. La chimenea aporta una cálida calidez al salón, convirtiéndolo en el lugar ideal para relajarse. La elegante cocina de estilo rústico, hecha a medida, cuenta con muebles de alta calidad, una encimera de piedra natural oscura y modernos electrodomésticos de marca de 2022. Combina un diseño clásico con una funcionalidad de vanguardia, ideal para gourmets y familias. Un elegante aseo de cortesía completa esta planta. La calefacción por suelo radiante de bajo consumo en toda la casa garantiza una temperatura confortable y uniforme. Esto se complementa con un completo sistema de domótica que permite un cómodo control centralizado de la iluminación, las persianas, la calefacción y los sistemas de seguridad (incluido un sistema de cámaras) mediante una aplicación, lo que garantiza la máxima comodidad y una seguridad de vanguardia. En la planta superior, se encuentran tres luminosos dormitorios, cada uno de ellos versátil como habitación infantil, habitación de invitados o vestidor. Lo más destacado de esta planta es el lujoso baño con elegantes azulejos de gran formato con efecto mármol, una bañera exenta de diseño, una ducha de efecto lluvia a ras de suelo y un lavabo doble a medida con grandes espejos e iluminación moderna. Aquí, la elegancia atemporal se fusiona con un ambiente de spa: un lugar para relajarse y desconectar. La planta superior ofrece dos amplias habitaciones más, ideales como suite principal, habitación de invitados o despacho. Un moderno baño con ducha proporciona mayor comodidad. Particularmente encantadoras son las dos ventanas Velux Cabrio, una en el baño y otra en uno de los dormitorios, que se abren a pequeños balcones en la azotea, proporcionando una luminosidad excepcional y una sensación de amplitud y amplitud. Además, la terraza contigua en la azotea ofrece una hermosa vista y es perfecta para relajarse al aire libre, ya sea para leer, tomar el sol o disfrutar del primer café de la mañana. En el sótano, encontrará varias bodegas con amplio espacio de almacenamiento que, gracias a su sólida construcción, también pueden utilizarse como sala de ocio, gimnasio o taller. Un lavadero independiente garantiza organización y funcionalidad. La sala de calderas alberga un sistema de descalcificación de agua AQMOS de alta calidad, que proporciona agua blanda y baja en cal de forma fiable, a la vez que protege todos los sistemas técnicos del edificio; otro detalle que subraya el cuidado diseño de esta casa. El jardín

cuenta con un césped bien cuidado y una amplia terraza, ideal para disfrutar de agradables barbacoas y relajarse al aire libre. Su ubicación protegida garantiza privacidad y ofrece espacio para ideas de paisajismo personalizadas. La casa cuenta con un sistema de paneles solares en la azotea para energía sostenible. Una plaza de aparcamiento exterior con un wallbox junto a la casa completa esta atractiva oferta. También hay plazas de aparcamiento adicionales disponibles en la propiedad.



Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.7.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 66.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número de propiedad: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)