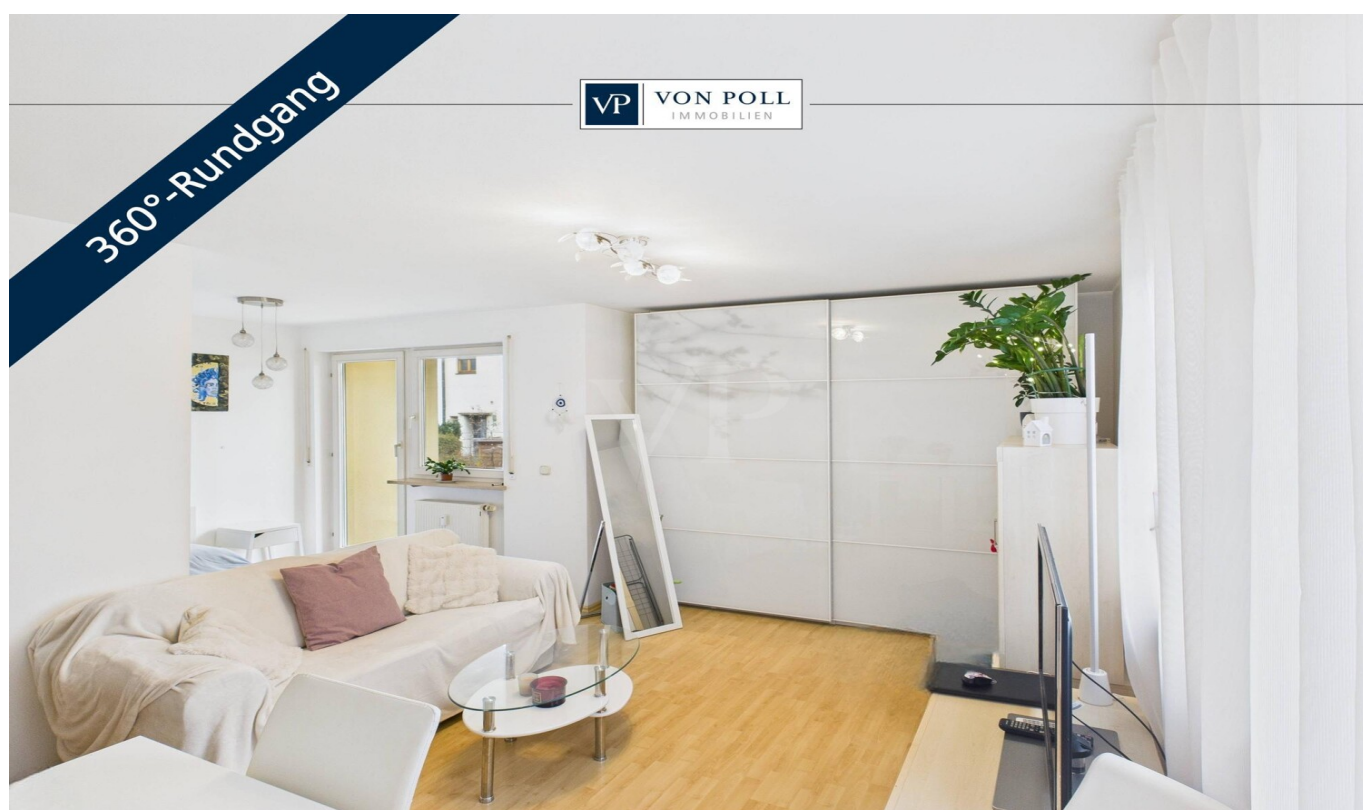


Nürnberg – Maxfeld

## Klein, smart, Terrasse – Maxfeld

Número de propiedad: 25021078



PRECIO DE COMPRA: 149.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 33 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1.5

Número de propiedad: 25021078 - 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: 25021078 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## De un vistazo

Número de propiedad	25021078	Precio de compra	149.000 EUR
Superficie habitable	ca. 33 m²	Piso	Piso
Habitaciones	1.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1994	Método de construcción	Sólido
		Características	Terraza, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25021078 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	25.04.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	137.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25021078 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## La propiedad



Número de propiedad: 25021078 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## La propiedad





Número de propiedad: 25021078 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## La propiedad



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 | Tetzeltgasse 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: 25021078 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## La propiedad



### 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)





Número de propiedad: 25021078 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## Una primera impresión

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines massiv errichteten und gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1994. Die Wohnanlage präsentiert sich in einem ruhigen und ordentlichen Gesamtzustand und wird laufend instand gehalten. Mit einer Wohnfläche von ca. 33 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnatmosphäre sowie einen Essbereich. Der Schlafbereich ist räumlich vom Wohnbereich abgegrenzt und ermöglicht somit eine klare Trennung von Wohnen und Schlafen – ein deutlicher Mehrwert gegenüber klassischen Einzimmerwohnungen. Durch diese Aufteilung entsteht ein angenehmes und wohnliches Raumgefühl mit vielseitigen Möblierungsmöglichkeiten.

Von dem Wohnbereich aus ist die zur Wohnung gehörende Terrasse direkt begehbar. Diese erweitert den Wohnraum nach außen und bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Die Terrasse eignet sich ideal für eine kleine Sitzgruppe, zum Entspannen oder für eine ansprechende Begrünung und stellt ein besonderes Highlight der Wohnung dar.

Die Küche ist separat gelegen und mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet. Sie verfügt über ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum und ist funktional in den Grundriss integriert. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und mit einer Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Als Bodenbelag wurde Laminat verwendet, Küche und Bad sind gefliest. Die Fenster sind doppelt verglast und sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung.

Die Wohnung wird teilweise möbliert angeboten. Eine detaillierte Inventarliste der vorhandenen Einrichtungsgegenstände kann bei Interesse separat zur Verfügung gestellt werden.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Duplex-Stellplatz ist der Einheit fest zugeordnet und im Angebot enthalten, was insbesondere in dieser Lage einen weiteren Vorteil darstellt.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 600,00 € und beinhaltet bereits den Duplex-Stellplatz, der mit 50,00 € in der Miete berücksichtigt ist. Die Mieterin hat das Mietverhältnis bereits gekündigt und wird bei erfolgreichem Verkauf ausziehen, sodass die Wohnung anschließend zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung zur Verfügung steht. Dadurch besteht sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine hohe Planungssicherheit.

Número de propiedad: 25021078 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## Detalles de los servicios

- Erdgeschosswohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1994)
- Ca. 33 m² Wohnfläche
- ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger
- Wohn-/Essbereich mit abgetrenntem Schlafbereich
- Terrasse vom Wohn-/Essbereich begehbar
- Separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Doppelt verglaste Fenster
- Gas-Zentralheizung
- Teilweise möbliert, Inventarliste vorhanden
- Eigenes Kellerabteil
- Duplex-Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Derzeit vermietet, Kaltmiete 600,00 € inkl. Stellplatz (50,00 €), Mietverhältnis gekündigt
- nach Verkauf frei zur Eigennutzung oder Neuvermietung

Número de propiedad: 25021078 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich im gefragten Nürnberger Stadtteil Maxfeld, einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Das Viertel überzeugt durch seine zentrale, zugleich grüne und ruhige Lage – ideal für Singles und Berufspendler, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Nur wenige Schritte entfernt liegen der weitläufige Stadtpark und der Cramer-Klett-Park, die zu Spaziergängen, Sport oder Entspannung im Grünen einladen. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, die zum Verweilen einladen.

Die Altstadt ist schnell erreichbar – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die U-Bahn-Station Maxfeld (U3) bietet eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof, zur Innenstadt und in Richtung Nürnberg Nordost. Über die nahegelegene B4R besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Maxfeld verbindet den Charme eines gewachsenen, gepflegten Wohnviertels mit der Nähe zum urbanen Zentrum – eine Lage, die sowohl ruhiges Wohnen als auch kurze Wege zu Arbeit, Freizeit und Kultur ermöglicht.

Número de propiedad: 25021078 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.



Número de propiedad: 25021078 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

## 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)