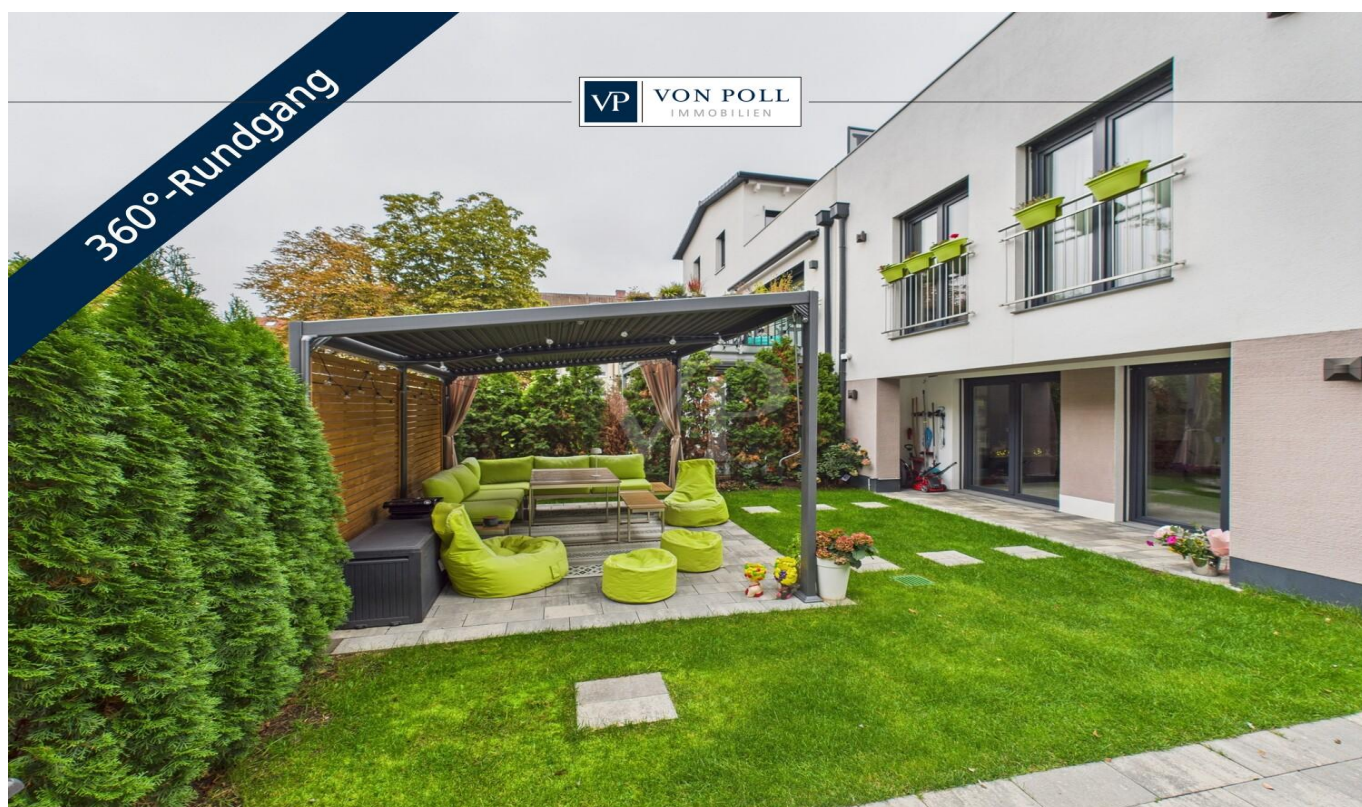


Nürnberg – Hohe Marter

## Maison neuve de rêve datant de 2019 – un espace pour la famille et des moments ensoleillés dans le jardin

CODE DU BIEN: 25021073



PRIX D'ACHAT: 998.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 319 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021073
Surface habitable	ca. 182 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2019
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	998.500 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	06.07.2031
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	66.00 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propriété





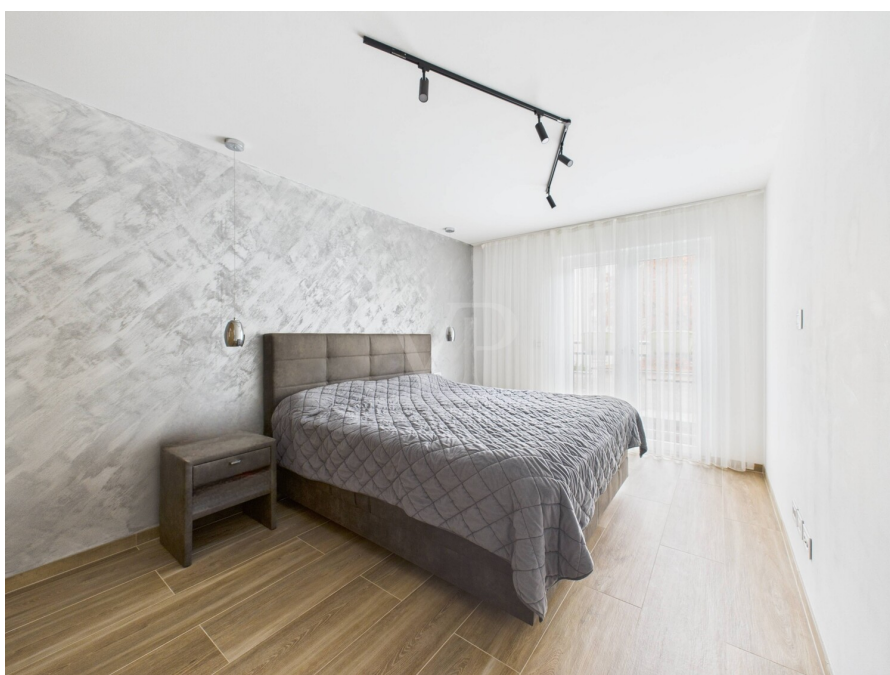
CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propriété



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

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





CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propriété



### 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)





CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La propriété



Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.

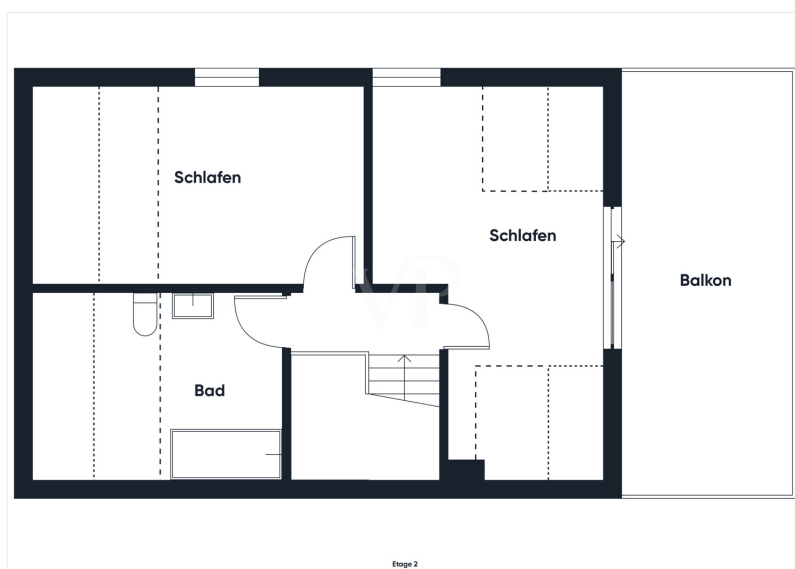


[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Une première impression

Cette maison individuelle haut de gamme, construite en 2019, allie un design élégant, une technologie de pointe et des prestations de qualité supérieure sur une surface habitable d'environ 182 m². Elle séduit par ses lignes architecturales épurées, son agencement bien pensé et son atmosphère chaleureuse, où style et confort se conjuguent harmonieusement. Le cœur de la maison est un vaste séjour/salle à manger baigné de lumière, agrémenté d'une cheminée et donnant accès à une terrasse ensoleillée et au jardin. De grandes baies vitrées inondent la pièce d'une douce lumière naturelle, créant une ambiance ouverte et accueillante. La cheminée apporte une chaleur réconfortante au séjour, en faisant un lieu idéal pour se détendre. La cuisine sur mesure, élégante et de style champêtre, est équipée de meubles haut de gamme, d'un plan de travail en pierre naturelle foncée et d'électroménagers modernes de grandes marques (édition 2022). Elle allie un design classique à une fonctionnalité de pointe, idéale pour les gourmets et les familles. Un WC élégant complète ce niveau. Un chauffage au sol performant assure une température agréable et homogène dans toute la maison. Ce bien est complété par un système domotique complet, permettant de contrôler facilement l'éclairage, les stores, le chauffage et les systèmes de sécurité (dont un système de caméras) via une application, pour un confort optimal et une sécurité de pointe. À l'étage, trois chambres lumineuses offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambre d'enfant, chambre d'amis ou dressing. Le point fort de cet étage est la luxueuse salle de bains, ornée d'élégants carreaux grand format effet marbre, d'une baignoire îlot design, d'une douche à l'italienne et d'une double vasque sur mesure avec grands miroirs et éclairage moderne. Ici, l'élégance intemporelle se mêle à une atmosphère de spa, un véritable havre de paix. Le dernier étage propose deux autres pièces spacieuses, idéales comme suite parentale, chambres d'amis ou bureau. Une salle de douche moderne apporte un confort supplémentaire. Les deux fenêtres de toit Velux Cabrio, l'une dans la salle de bains et l'autre dans une des chambres, s'ouvrent sur de petits balcons, offrant une luminosité exceptionnelle et une sensation d'espace et de luminosité. De plus, la terrasse sur le toit attenante offre une vue magnifique et est idéale pour se détendre en plein air : lire, bronzer ou savourer son premier café du matin. Au sous-sol, plusieurs pièces offrent un vaste espace de rangement et, grâce à leur construction robuste, peuvent également être aménagées en salle de loisirs, en salle de sport ou en atelier. Une buanderie séparée allie organisation et fonctionnalité. La chaufferie abrite un adoucisseur d'eau AQMOS de haute qualité, fournissant une eau douce et peu calcaire tout en protégeant l'ensemble des systèmes techniques du bâtiment – un détail qui souligne la conception soignée de cette maison. Le jardin comprend une pelouse bien entretenue et une terrasse spacieuse, idéale pour des barbecues conviviaux et des

moments de détente en plein air. Son emplacement abrité garantit l'intimité et offre un espace pour des aménagements paysagers personnalisés. La maison est équipée de panneaux solaires sur le toit pour une énergie durable. Une place de parking extérieure avec borne de recharge murale, directement devant la maison, complète ce bien attractif. Des places de parking supplémentaires sont également disponibles sur la propriété.



CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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