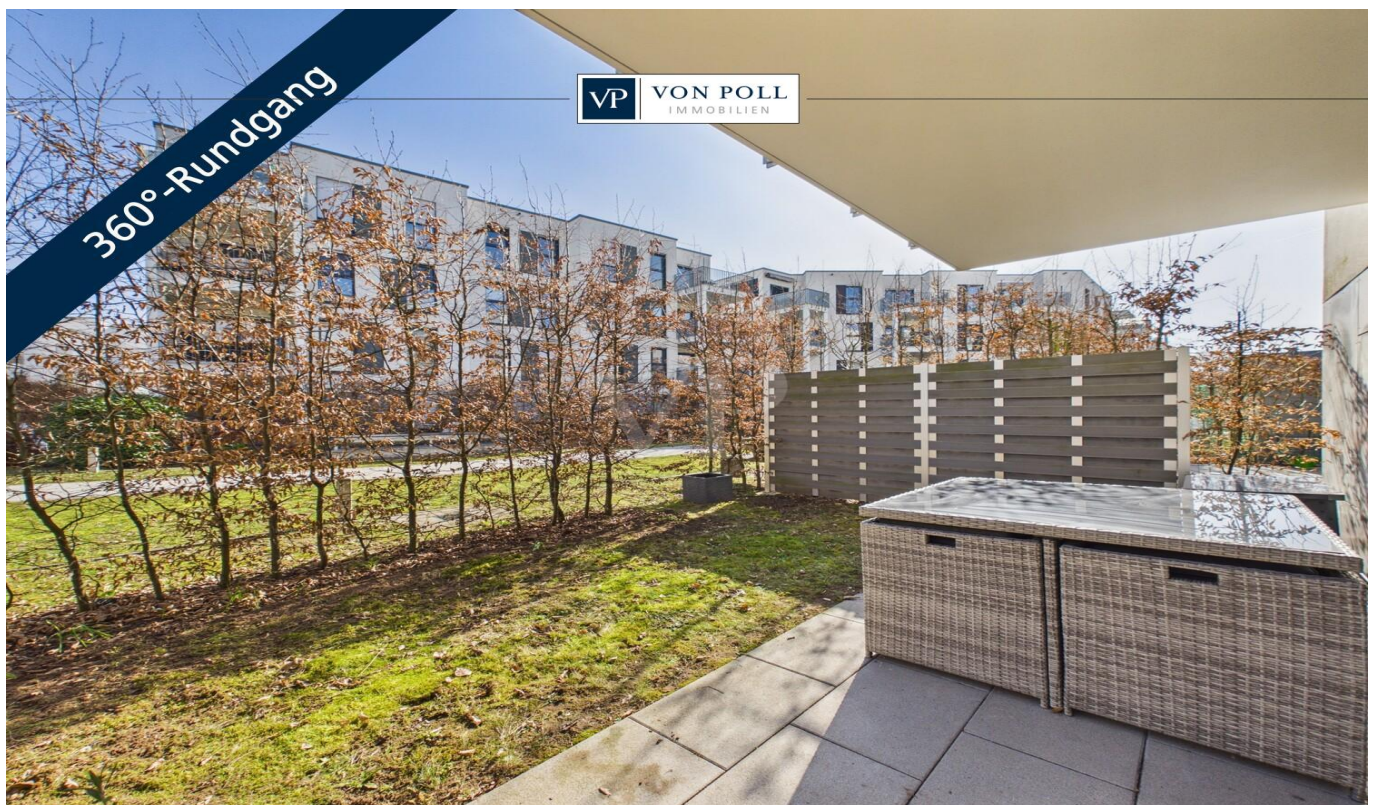


Nürnberg - Thon (Stadtteil)

Ruhige Oase mit großer Terrasse & eigenem Garten

CODE DU BIEN: 26021010



PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 48 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

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

CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26021010	Prix d'achat	275.000 EUR
Surface habitable	ca. 48 m ²	Type	Terrasses
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	2016	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération fossile	Consommation d'énergie	59.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.12.2027	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

La propriété



CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

La propriété



CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

La propriété



CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

La propriété



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

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 | www.von-poll.com/nuernberg

CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

La propriété



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

Une première impression

Diese moderne und äußerst gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung (barrierefrei) befindet sich in einer attraktiven Wohnanlage aus dem Jahr 2016 und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einer praktischen Raumaufteilung. Mit einer Wohnfläche von ca. 48 m² bietet die Wohnung ein ideales Zuhause für Singles oder Paare sowie eine interessante Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird deutlich, dass hier großer Wert auf eine helle und freundliche Wohnatmosphäre gelegt wurde. Der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene und angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse mit angrenzender Gartenfläche, die den Wohnraum ideal ins Freie erweitert und zusätzlichen Platz zum Entspannen, Verweilen oder für gesellige Stunden im Freien bietet. Die überdachte Bauweise der Terrasse ermöglicht eine Nutzung bei nahezu jedem Wetter und sorgt gleichzeitig für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen. Die angrenzende Grünfläche sowie die umgebende Bepflanzung schaffen eine ruhige Atmosphäre und bieten zugleich ein angenehmes Maß an Privatsphäre innerhalb der gepflegten Wohnanlage.

Die offen gestaltete Einbauküche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und überzeugt durch ihr modernes Design sowie ihre funktionale Ausstattung. Sie bietet ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum und ist mit allen gängigen Elektrogeräten ausgestattet, sodass sie sowohl für den Alltag als auch für gemeinsame Kochabende bestens geeignet ist.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Dank der angenehmen Raumgröße und der guten Belichtung entsteht eine gemütliche und entspannte Atmosphäre.

Das Badezimmer ist modern und zeitlos gestaltet. Es verfügt über eine Dusche und einen Waschmaschinenanschluss.

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige Ausstattung der Wohnung. In den Wohnräumen wurde ein eleganter Parkettboden verlegt, der für eine warme und wohnliche Atmosphäre sorgt. Die dreifachverglasten Fenster bieten eine gute Wärme- und Schalldämmung und tragen maßgeblich zu einem angenehmen Wohnkomfort bei. Beheizt wird die Wohnung über eine energieeffiziente Fernwärmeheizung.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über insgesamt vier Etagen. Ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zu allen Ebenen des Hauses.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und ideal für die Aufbewahrung von Haushaltsgegenständen, Fahrrädern oder saisonalen Gegenständen geeignet ist.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet, wodurch bequemes und sicheres Parken gewährleistet ist.

CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

Détails des commodités

- Moderne und sehr gepflegte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in einer Wohnanlage aus 2016
- Ca. 48 m² Wohnfläche
- Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Direkter Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse mit angrenzender Gartenfläche
- Offene, moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit guter Raumgröße
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen
- Dreifachverglaste Fenster für gute Wärme- und Schalldämmung
- Energieeffiziente Fernwärmeheizung
- Gebäude mit 4 Etagen und Personenaufzug
- Großzügiger Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 25.000 €

CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Thon, einer gefragten Gegend mit hoher Lebensqualität. Der Standort vereint grünes, naturnahes Wohnen mit ausgezeichneter Infrastruktur und urbaner Nähe.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zu Freiflächen und Parkanlagen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen einladen. Familien profitieren von Spielplätzen und naturnahen Rückzugsbereichen direkt im Wohnumfeld.

Für den täglichen Bedarf bietet die Lage einen großen Vorteil: In fußläufiger Entfernung befindet sich ein Marktkauf, der eine schnelle Versorgung mit Lebensmitteln, Getränken und Haushaltswaren ermöglicht. Darüber hinaus sind weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel verbinden den Stadtteil Thon effizient mit dem Nürnberger Zentrum und den umliegenden Stadtteilen. Auch die Anbindung an die Autobahnen und den Flughafen ist unkompliziert, sodass Mobilität und Pendeln leicht möglich sind.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Mischung aus Ruhe, Grünflächen, praktischer Versorgung und urbaner Erreichbarkeit, ideal für Paare und Berufspendler.

CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26021010 - 90425 Nürnberg - Thon (Stadtteil)

Contact

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

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

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

www.von-poll.com