

Nürnberg - Herpersdorf

# Sonnige Oase am Reihenende: Garten, Terrassen und Balkon inklusive

CODE DU BIEN: 26021016



PRIX D'ACHAT: 460.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 133 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 372 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf**

- 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: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26021016
Surface habitable	ca. 133 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	460.000 EUR
Type de bien	Maison en bande de tête
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: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>134.00 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>01.04.2036</b>	Classement énergétique	<b>E</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1973</b>

CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf

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



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



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



**CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf**

## **Une première impression**

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus 1973 überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein großzügiges Platzangebot sowie eine angenehme Wohnatmosphäre über mehrere Ebenen hinweg. Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, eignet sich die Immobilie ideal für Familien mit erhöhtem Platzbedarf oder für individuelles Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Ein besonderes Highlight und zugleich das Herzstück der Immobilie ist der großzügige Außenbereich. Der Garten in Kombination mit 2 Terrassen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Entspannung und individuellen Gestaltung. Durch die Ecklage als Reihenendhaus genießen Sie hier ein erhöhtes Maß an Privatsphäre.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein funktionaler Eingangsbereich, von dem aus sowohl das Gäste-WC als auch die separate Küche erreichbar sind. Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Der angrenzende Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit sowie den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

Das Obergeschoss verfügt über 3 gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad, das mit einer Badewanne ausgestattet ist und über ein Fenster für natürliche Belichtung und Belüftung verfügt. Ein Balkon ergänzt diese Etage und bietet zusätzlichen Außenraum.

Im Dachgeschoss stehen weitere Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyräume eignen. Ergänzende Abstellflächen sorgen für praktischen Stauraum.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben klassischen Lagerflächen auch einen separaten Waschraum sowie weitere vielseitig nutzbare Räume.

Es gibt mehrere Parkmöglichkeiten in der Garage und in der Einfahrt.

**CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf**

## **Détails des commodités**

- Gepflegtes Reihenendhaus aus 1973 in Ecklage
- 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer, ideal für Familien oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
- Großzügiger Garten mit 2 Terrassen
- Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Separate Küche mit Einbauküche
- Funktionaler Eingangsbereich mit Gäste-WC
- Obergeschoss mit 3 Schlafzimmern, Tageslichtbad mit Badewanne und Balkon
- Dachgeschoss nutzbar als Schlafzimmer, Homeoffice oder Hobbyraum, mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten
- Vollständig unterkellert mit Lagerflächen, Waschraum und weiteren Nutzräumen
- Parkmöglichkeiten in Garage und Einfahrt

**CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie liegt in Herpersdorf, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil im Süden von Nürnberg. Die Umgebung bietet viel Platz zum Spielen und Toben, Grünflächen, Parks sowie sichere Wege für Kinder, ideal für Familien.**

**Die Infrastruktur ist hervorragend: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind gut erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen in der Nähe. Auch Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar.**

**Herpersdorf ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Buslinien verbinden den Stadtteil direkt mit der Nürnberger Innenstadt und angrenzenden Stadtteilen. Mit dem Auto sind die Hauptverkehrsachsen und die Autobahn A73 in wenigen Minuten erreichbar, sodass Pendler von hier ideal angebunden sind.**

**Die Kombination aus ruhigem Wohnen, familienfreundlicher Umgebung, guter Infrastruktur und Nähe zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten macht Herpersdorf zu einem sehr attraktiven Standort für Familien.**

**CODE DU BIEN: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf**

## **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: 26021016 - 90455 Nürnberg - Herpersdorf**

## Contact

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

**Tizian Grimm**

---

**Tetzlgasse 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)**