

Nürnberg – Brunn

?????? ???? ??? Wi-Fi – ?? ??? ??? ????? ???
??????????-??????

????????? ??????: 25021066



???? ??????: 0 EUR • ??????????: ca. 98 m² • ??????: 3 • ?????? ????: 1.696 m²

?????? ?????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ??? ??? ????? ????????
- ?????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ????????????
- ??????????? ???????????????

????????? ??????????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

?? ??? ?????

????????? ??????????	25021066
???????????	ca. 98 m ²
????? ????????	????????????? ??????
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1980

????? ????????	?????????
???????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????
???????	?????????, WC
???????	???????????, ???????????????
???????	???????????

????????? ??????????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

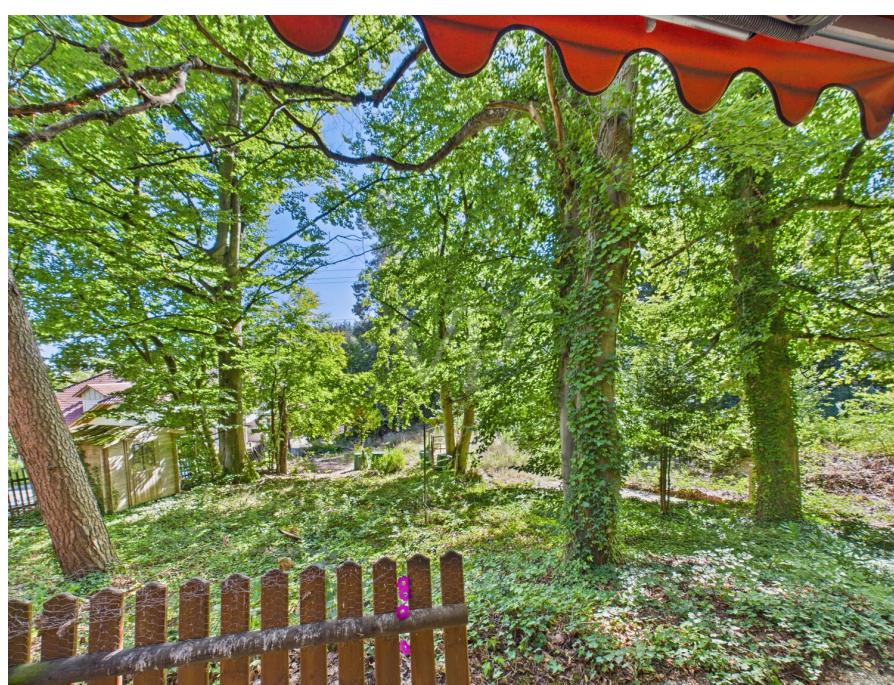
????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	????
???????????	28.06.2035
???????????????	
?????? ???	
???????????????	????

?????????????????	BEDARF
???????????	
???????? ???	232.70 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
???????????????	1980
???????????	
???????????	
???????????	

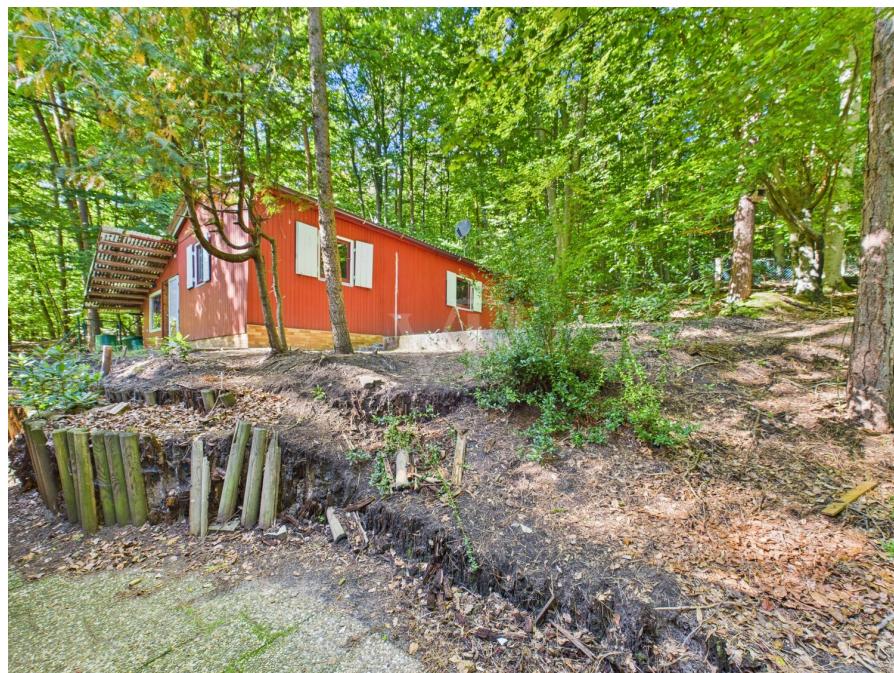
???????? ?????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

?? ???????



???????? ?????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

?? ???????



???????? ?????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

?? ???????



????????? ??????????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

?? ????????



?????? ?????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

?? ???????



???????? ?????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

?? ???????



???????? ?????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

?? ???????



????????? ??????????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

?? ????????

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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 | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

????????? ??????????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

?? ????????

**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

**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



**VP VON POLL
FINANCE**

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren



????????? ??????????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

??? ?????? ??????????

????? ?? ??????? ??????????? ??? ?????? ??????????? ?? ??????????? ??? ??????????
?????????? ??? ??????????? ?????? ?? ?? ?????? ?? ??????????? ????????????. ??
????????? 1.696 ?.?, ?????? ?????? ??????????? ?? ??????????????????? ?? ?????? ???
????????? ??? - ???? ???? ???? ??????????????? ????????????, ???? ??????
????????????? ???? ??? ??????????? ???? ??? ??????????? ?? ??????????? ????????? ??
??? ??????????? ????. ???, ?????????? ??????????? ?? ????????????, ??
????????????? ??? ?? ??????????? ??? ?????? ????. ?? ?????????????????? ???,
????????? ?? 1980, ?????????? ??????? 98 ?.?. ?????? ?????????? ?? ??????????? ??
????? ????????. ? ?????????? ?????? ??????????? ??? ??????????? ?? ?????? ????????
??? ??????? ?????????? ??? ?????? ??? ???????, ??????????????? ??? ?????? ???
????????? ?????????? ????. ? ??????? ?????? ??? ?????? ??????????? ?????????????? ???
?????? ?? ?????????????? ???? ?? ?????????? ??? ??????????? ??? ?????? ????. ???
??????????, ??? ??????? ???? ??? WC ?????????? ??????????? ??? ???????
?????. ?? ??????? ??????? ??????? ?????? ??? ?????? ??????? ??? ?????? ??????? ???
?????????? ? ??????? ????. ?? ?????? ?????????? ???????????, ??? ???????
????? ?? ?????????????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????????? ??? ???????.
??????????, ??? ??????? ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????????? ??? ???????
?????????? ??? ?? ??????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ??????? ?? ??? ?????
??? ???????????. ??? ??????? ??? ?????? ??? ???????, ?? ???????, ?? ??????
????????????? ??? ??????? ?? ??????? ??? ?????? ??? ???????????????, ??? ??????
?????? ??? ??? ??? ?????? ??? ??????????? ??? ?? 1980, ?? ??? ?????????? ??????????. ?
?????????? ??? ??????? ???????, ??? ?????????? ??? ?????? ??????? ??? ???
?????????? ??????? ??????? ??? ?????? ??????????? - ???? ??????? ??
??????????????, ?? ?????????????? ?? ?????? ?????????????? ??????. ??? ?? ??????? ??
????????? ??? ??? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ??????????? ??? ???????.

????????? ??????????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

???????????????? ??? ????????

- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.696 m² Fläche
- Fertighaus (Baujahr 1980) mit ca. 98 m² Wohnfläche
- Großer Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse
- Zwei Schlafzimmer
- Küche mit funktionalem Grundriss
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Voll unterkellert – mehrere Räume als Stauraum oder Hobbyräume nutzbar
- Renovierungsbedürftiger Zustand, vielseitige Nutzung möglich (Sanierung, Umbau, Neubau)
- Zusätzliches kleines Gebäude, als Wochenendhaus widerruflich nutzbar
- Vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Neubau oder Modernisierung
- Ruhige Lage mit großem Potenzial zur individuellen Gestaltung

????????? ??????????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

??? ??? ??? ??????????

Der Nürnberger Ortsteil Brunn liegt idyllisch eingebettet im Lorenzer Reichswald, rund 15 Kilometer östlich der Altstadt. Mit nur knapp 1.000 Einwohnern gehört Brunn zu den kleinsten und zugleich naturnahesten Stadtteilen Nürnbergs.

Die Lage bietet eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt: Mit dem Auto erreicht man über Fischbach oder die Regensburger Straße in kurzer Zeit die Nürnberger Innenstadt sowie die Autobahnen A3 und A9. Der öffentliche Nahverkehr wird durch die Buslinie 54 sichergestellt, die Brunn mit dem U-Bahn- und S-Bahn-Netz verbindet.

Für den täglichen Bedarf stehen in den umliegenden Stadtteilen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen zur Verfügung. Vor Ort selbst prägt ein aktives Vereins- und Gemeindeleben das dörfliche Miteinander, wodurch Brunn eine besonders familiäre Atmosphäre ausstrahlt.

Dank der Lage im Reichswald bietet Brunn einen hohen Freizeit- und Erholungswert: ausgedehnte Rad- und Wanderwege, Naturerlebnisse direkt vor der Haustür und kurze Wege zu Naherholungsgebieten wie dem Moritzberg machen den Stadtteil attraktiv für alle, die Ruhe und Natur schätzen, ohne auf die Nähe zur Metropolregion Nürnberg verzichten zu wollen.

???????? ?????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 232.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25021066 - 90475 Nürnberg – Brunn

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com