

Nürnberg - Brunn

Δάσος αντί για Wi-Fi – το νέο σας σπίτι στη Νυρεμβέργη-Μπρουν

Αριθμός ακινήτου: 25021066



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 350.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 98 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.696 m²

Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25021066	Τιμή αγοράς	350.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 98 m ²	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	2	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1980		

Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	232.70 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	28.06.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1980

Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Το ακίνητο



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

Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ακίνητο προσφέρει μια σπάνια ευκαιρία να αποκτήσετε ένα ευρύχωρο οικόπεδο που συνορεύει άμεσα με το δάσος με εξαιρετικές δυνατότητες. Σε περίπου 1.696 τ.μ., έχετε πλήρη ελευθερία να πραγματοποιήσετε το σπίτι των ονείρων σας - είτε μέσω μιας ολοκληρωμένης ανακαίνισης, μιας πλήρους ανακαίνισης είτε της κατασκευής ενός νέου κτιρίου εξ ολοκλήρου σύμφωνα με τις προδιαγραφές σας. Εδώ, μπορείτε πραγματικά να επανεξετάσετε, να σχεδιάσετε και να ζωντανέψετε τις ιδέες σας. Το προκατασκευασμένο σπίτι, χτισμένο το 1980, προσφέρει περίπου 98 τ.μ. χώρου διαβίωσης που κατανέμεται σε τρία δωμάτια. Ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας με άμεση πρόσβαση στη βεράντα αποτελεί την καρδιά του σπιτιού, δημιουργώντας έναν φωτεινό και φιλόξενο κεντρικό χώρο. Η διπλανή κουζίνα έχει λειτουργική διαρρύθμιση και μπορεί να εκσυγχρονιστεί ώστε να ταιριάζει στις ατομικές σας ανάγκες. Δύο υπνοδωμάτια, ένα μπάνιο και ένα WC επισκεπτών εξασφαλίζουν μια πρακτική κάτοψη. Το πλήρες υπόγειο παρέχει επίσης πολλά δωμάτια που είναι ιδανικά για αποθήκευση ή δωμάτια χόμπι. Το κτίριο χρειάζεται ανακαίνιση, αλλά μπορεί ακόμα να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία μετά από κατάλληλες εργασίες. Ταυτόχρονα, σας προσφέρει την επιλογή να κατεδαφίσετε την υπάρχουσα κατασκευή και να δημιουργήσετε χώρο για ένα νέο σπίτι σύμφωνα με τις δικές σας προδιαγραφές. Ένα επιπλέον μικρό κτίριο στο ακίνητο, το οποίο χρησιμοποιήθηκε πιο πρόσφατα ως καταφύγιο για το Σαββατοκύριακο, έχει γίνει ανεκτό από την πόλη της Νυρεμβέργης από το 1980, με την επιφύλαξη ανάκλησης. Ο συνδυασμός ενός μεγάλου οικοπέδου, του υπάρχοντος χώρου διαβίωσης και του πρόσθετου κτιρίου ανοίγει πολλές δυνατότητες - είτε θέλετε να εκσυγχρονίσετε, να ανακαινίσετε ή να επανασχεδιάσετε πλήρως. Εδώ θα βρείτε τα θεμέλια για ένα έργο προσαρμοσμένο πλήρως στις προσωπικές σας επιθυμίες.

Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com