



**Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld**

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

Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ??? ??????

???????? ?????????	<b>25021064</b>	????? ???????	<b>449.000 EUR</b>
???????????	<b>ca. 132 m<sup>2</sup></b>	???????????	???????
???????	<b>1</b>	???????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????	<b>5</b>		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????? ???	<b>4</b>		<b>MwSt.) des</b>
??????????			<b>beurkundeten</b>
??????????	<b>1</b>	????????? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
????? ????????????	<b>1967</b>	?????????	<b>WC ????????????,</b>
			<b>?????????????????</b>
			<b>?????????, ??????????</b>

Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

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

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
????? ??????????	?????	????????? ?????? ???????????	<b>154.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
????????????? ????????????????? ???????? ???	<b>08.03.2029</b>	?????????? ?????????????? ??????????	<b>E</b>
????? ??????????	?????	????? ??????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	<b>1967</b>

Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ????????



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



Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ????????



## 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](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



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



Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

?? ????????



Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.



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





**Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld**

**?????????????? ??? ????????**

- Baujahr 1967
- ca. 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss
- ca. 7 m<sup>2</sup> Balkon, von zwei Schlafzimmern aus begehbar
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Licht
- Separate Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- 2 Gäste-WCs für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Abstellraum
- Laminat- und Fliesenböden – pflegeleicht und modern
  
- Aufzug im Haus vorhanden
- Dach 2023 erneuert
  
- Aktuell vermietet, monatliche Kaltmiete: 1555,00 Euro
- Hausgeld inkl. Heizkosten 427,50 Euro

**Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld**

**???** **???** **???** **???????????**

**Maxfeld gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs und zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus, die urbanes Leben mit Ruhe und hoher Wohnqualität verbindet. Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum Stadtpark, der zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit bietet.**

**Die Infrastruktur in Maxfeld ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Altstadt Nürnbergs liegt nur wenige Minuten entfernt und ist ebenso wie andere zentrale Punkte der Stadt schnell mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Eine ausgezeichnete Anbindung an Bus und U-Bahn sowie die schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs und der Autobahnen macht den Stadtteil auch für Berufspendler besonders interessant.**

**Maxfeld vereint urbanes Wohnen, attraktive Freizeitangebote und exzellente Infrastruktur. Der Stadtteil eignet sich ideal für Familien, Berufstätige und Investoren, die eine zentrale, gefragte und werthaltige Wohnlage suchen.**

**Αριθμός ακινήτου: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld**

**????? ?????????????**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 154.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld**

**?????????? ??????????????**

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

**Tizian Grimm**

---

**Tetzlgasse 15, 90403 Nürnberg**  
**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**  
**E-Mail: nuernberg@von-poll.com**

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

---

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