

Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

# Leben am Züricher Park – Balkon & viel Platz für die Familie

????????? ??????????: 25021065



????? ?????????: 299.500 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ??????????: 4

???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ??? ??????

???????? ??????????	25021065	????? ???????	299.500 EUR
????????????	ca. 90 m <sup>2</sup>	????????????	???????
???????	2	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
????????????			
???????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1965	??????????????	
		?????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????	147.00 kWh/m²a
??????????????	07.12.2028	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	E
????? ????????????	?????	??????????????	
		????????????	
		????? ??????????????	1965
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

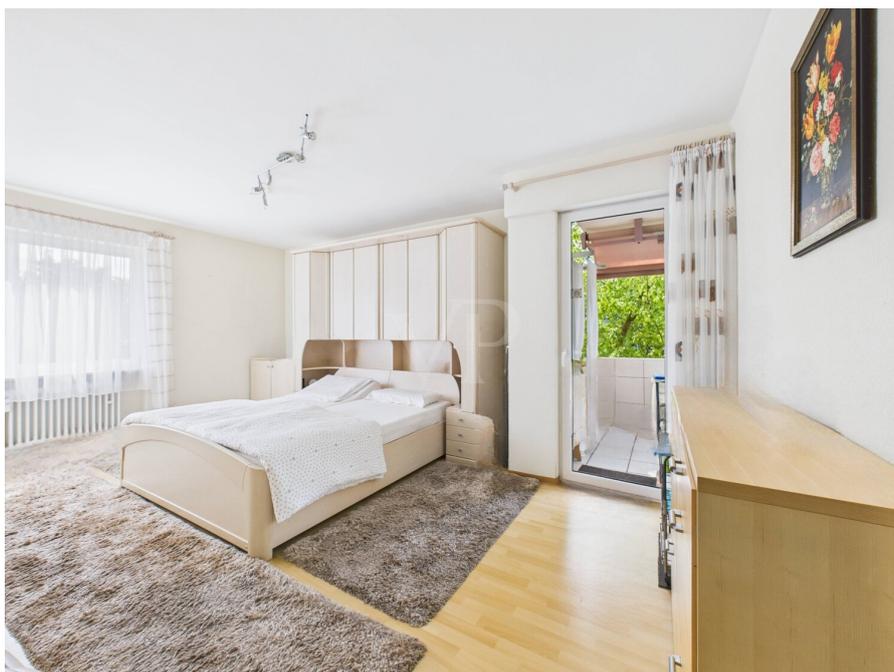
???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ????????



???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ?????????



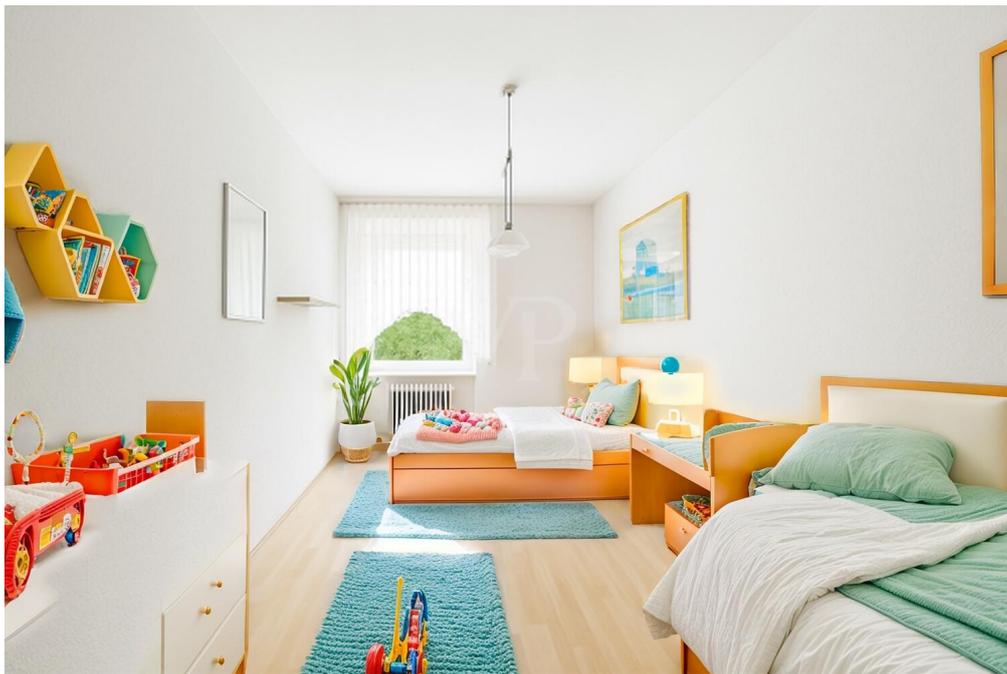
???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ?????????



???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ????????



???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ????????



???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ?????????

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 - 748 999 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)

???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

?? ?????????



## 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.*

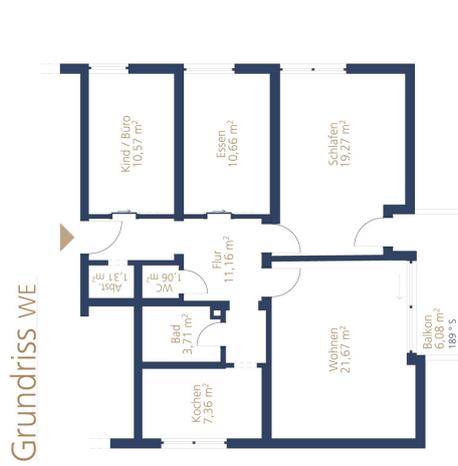


[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????, ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ???????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre und einen sonnigen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Sie befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1965 und bietet auf rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche ideale Bedingungen für Paare und Familien, die ein komfortables Zuhause mit viel Potenzial suchen.

Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das durch seine angenehme Größe vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet. Von hier aus, ebenso wie direkt vom Hauptschlafzimmer, gelangen Sie auf den rund 7 m<sup>2</sup> großen Balkon, der einen schönen Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Angrenzend befindet sich das Esszimmer, das auch als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann – ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen. Zusätzlich gibt es 2 weitere Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern- und Kinderzimmer nutzen lassen.

Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, die 2006 eingebaut wurde und im Kaufpreis enthalten ist. Das Badezimmer stammt aus den 90er Jahren und ist mit einer Badewanne ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung besticht durch ihre gepflegte Ausstattung: Fliesen- und Laminatböden, elegante Glastüren aus dem Jahr 2012 sowie große Fensterflächen, die 2004 erneuert wurden und für viel Tageslicht sorgen. Auch technisch wurde regelmäßig investiert: Die Heizungsanlage wurde 2001 erneuert, das Dach 2008 saniert.

Wer eine helle, großzügige Wohnung in ruhiger Lage sucht, findet hier ein neues Zuhause mit viel Wohlgefühl und Platz für die ganze Familie.

???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1965
- ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug)
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zum ca. 7 m<sup>2</sup> großen Balkon
- Glastüren (2012), Kunststofffenster (2004), Balkontür (2011)
- Küche mit Einbauküche (BJ 2006, im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer aus den 1990er Jahren mit Badewanne
- Zentralheizung (2001), Dachsanierung (2008)
- Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss
- Hauptschlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Laminat- und Fliesenböden
- Zwei helle Schlafzimmer
- Zusätzliches Gäste-WC

???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

Großreuth bei Schweinau ist ein etablierter Stadtteil im Südwesten Nürnbergs, der eine angenehme Wohnatmosphäre mit moderner Infrastruktur verbindet. Die Lage bietet ruhiges Wohnen und gleichzeitig kurze Wege zur lebendigen Innenstadt. Historische Bausubstanz trifft hier auf neue Wohnprojekte und schafft so ein lebendiges, zukunftsorientiertes Quartier.

Die Anbindung in die Innenstadt ist durch die U-Bahn-Linie U3 hervorragend, der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar. Über die Rothenburger Straße sowie die Südwesttangente besteht ein schneller Zugang zu den Autobahnen A73, A6 und A9, was den Standort auch für Berufspendler interessant macht.

Der neu gestaltete Züricher Park mit seinen großzügigen Grünflächen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und mehreren Spielplätzen bietet idealen Raum für Familien. Zudem befinden sich eine Kita und ein Kindergarten direkt angrenzend, was den Standort besonders familienfreundlich macht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar.

Großreuth bei Schweinau vereint eine gewachsene Nachbarschaft mit modernem Wohnkomfort und bietet eine sichere und angenehme Umgebung für Familien. Hier finden Eigennutzer ideale Voraussetzungen, um sich langfristig wohlfühlen und ihren Wohnraum in einem lebendigen, zukunftsorientierten Stadtteil zu verwirklichen.

???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

???????? ??????????: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

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

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 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)