

Nürnberg – Hohe Marter

?????? ???? ?????????????? ??? ?? 2019 – ?????  
??? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????? ???  
?????

????????? ??????????: 25021073



????? ??????: 998.500 EUR • ??????????: ca. 182 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 319 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

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

????????? ??????????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

?? ??? ????

????????? ??????????	25021073
???????????	ca. 182 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	6
?????????? ???	5
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	2019
????? ??????????????	1 x ????????????
	????? ????????????

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

????????? ??????????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

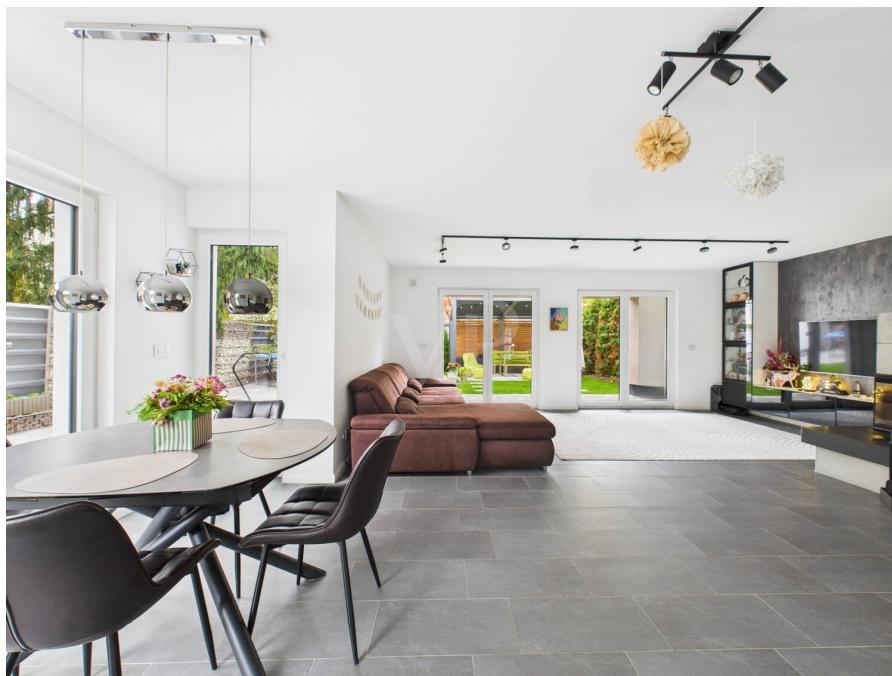
## ????????????? ??????????

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	06.07.2031
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	66.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	
???????????	B
???????????	
???????????	
????? ????????????????	2019
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

?? ???????



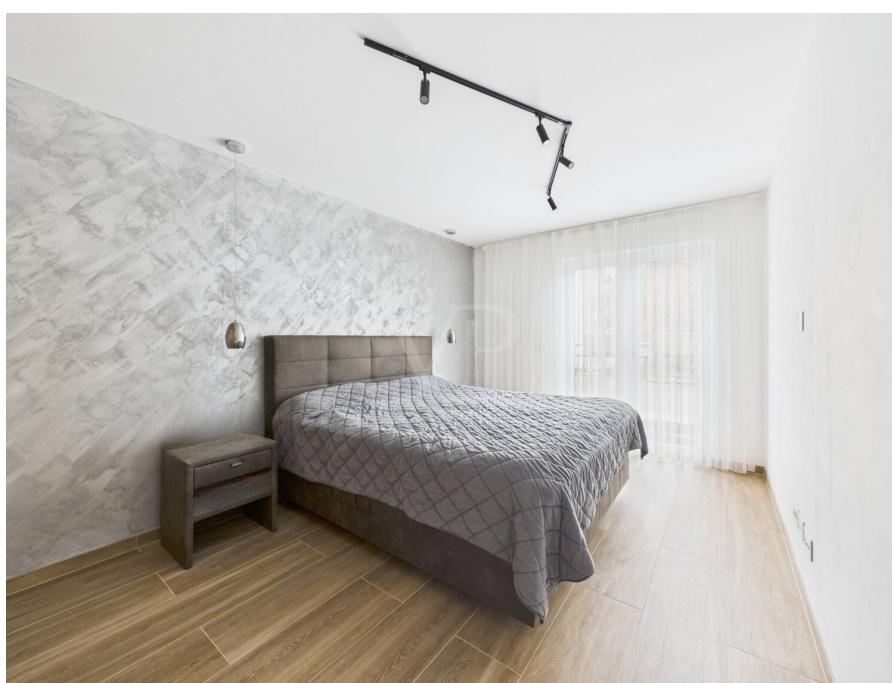
???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

?? ???????



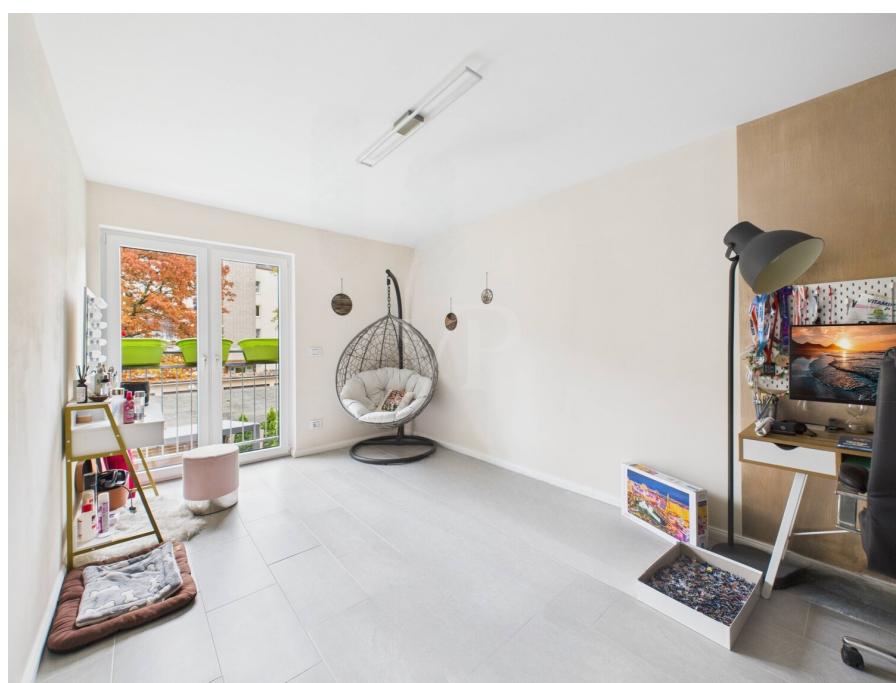
???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

?? ???????



???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

?? ???????



???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

?? ???????



???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

?? ???????



???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

?? ???????



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

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



???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

?? ???????



## 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](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](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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



???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

?? ???????

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

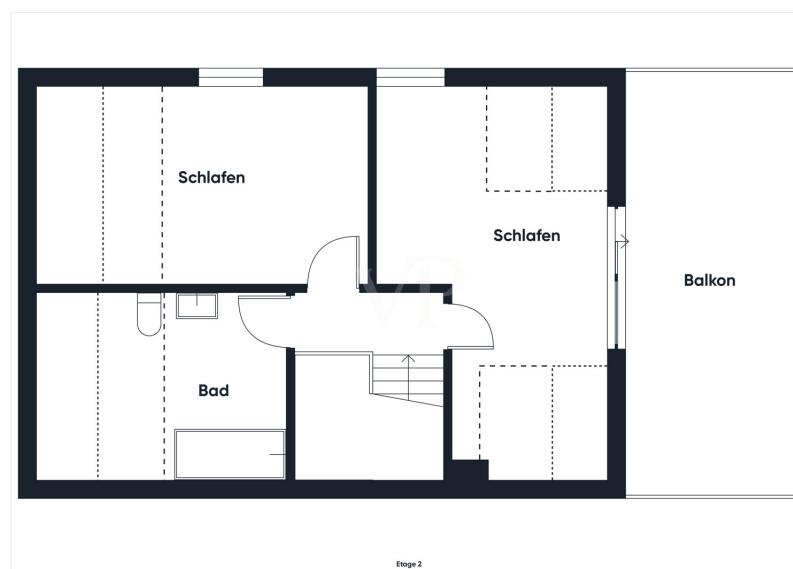


[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



????????? ?????????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

???????



???? ? ??????? ??? ?????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ?? ???? ???????, ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ???????, ??? ??????? ??? ???????.

???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

????? ?????? ??????? ?????????? ???????????????, ?????????????????? ?? 2019, ???????????  
????? ???????????, ??????????? ?????? ?? premium ??????????????? ?? ??????? 182  
??. ????? ????????. ?? ????? ??????????????? ?? ??? ?????? ???????????????  
????? ???, ??? ??????????????? ?????? ??? ?? ?????? ?????? ?????? ???????, ??  
????????? ?????? ?? ??? ?? ??? ??????. ? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?? ????????,  
????????? ?????? ??????????? ?? ??? ?? ??? ?????? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? ?????? ?? ??? ?? ??? ?????? ???, ??????????????? ?? ?????? ?????? ??  
????????? ??????????. ?? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?? ????????,  
????????????? ??? ?????????? ?????? ??? ??????????. ? ?????? ???????????????, ?????  
????? ?? ??????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? 2022. ??????????  
??? ??????? ?????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ?????????? - ??????? ??  
?????????? ??? ??????????. ??? ?????? WC ?????????? ?????????????? ?? ??  
?????. ? ?????????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????? ?? ??? ?? ???  
?????????? ??? ?????? ??? ?????????? ???????????. ??? ?????????????? ?? ?? ??  
?????????? ??? ?????? ?????? ???, ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??????  
????? ?? ???????, ??? ???????, ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
(????????????????? ??? ?????? ?????????? ?????) ??? ?????? ?????? -  
????????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????,  
????????? ??? ?????? ???????????, ?? ?????? ??? ?? ?????? ?????? ?????? ??????  
????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????? ?? ??? ???????, ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ??? ?????? ?????? ???, ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ??? - ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
??? ?? ??? ?? ?? ?????????? - ?? ?????? ?????????? ?? ??? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?  
????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ??  
????????? ?????? - ??? ??? ???????, ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ??????  
??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????  
????????? ?????? ?????? ???, ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??????

?????? ?? ??????????????? ?? ??????? ??????, ??????????? ? ????????????. ???  
????????? ??????? ?????????? ?????????? ?????? ??? ??????? ??? ?? ??  
?????????????????. ?? ?????????????? ??????? ??? ?????? ?????????? ???????  
????????????? ????? AQMOS, ?? ????? ?????? ?????? ??????? ??? ?? ??????  
????????????? ?? ?????, ?????????????? ?????? ??? ?? ?????? ??????????  
?? ??????? - ??? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??????????  
???? ?? ??????. ? ????? ?????? ??? ?????????????? ?????? ??? ??  
????????? ??????, ??????? ?? ????? ?????????? ??? ?? ?????????? ??  
????????? ??????. ? ?????????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??????????????  
?? ??????? ????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ???  
????????? ??????. ??????? ?????? ?????? ?????????? ?????? ?????????? ???  
??????.

???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## ????????????? ??? ??????

- Baujahr 2019 – neuwertiger, gepflegter Zustand
- Massive Bauweise mit Flachdach
- Smart-Home-System (Steuerung von Licht, Rollläden, Kamera & Heizung)
- Exklusive Einbauküche im hochwertigen Landhausstil
- Stein-Arbeitsplatte und moderne Markengeräte aus dem Jahr 2022
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Kamin im Wohnbereich
- Hochwertige Fliesenböden
- Dreifachverglaste Fenster
- Gasheizung
- Fußbodenheizung
- AQMOS-Wasserenthärtungsanlage im Keller
- Luxuriöses Hauptbad mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche & Doppelwaschtisch
- Modernes Duschbad im Dachgeschoss
- 2 Velux Cabrio-Fenster im Dachgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- 5 Schlafzimmer (flexibel nutzbar, z. B. als Büro oder Gästezimmer)
- Dachterrasse mit Blick ins Grüne
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Pflegeleichter, angelegter Garten mit Sitzbereich
- Solaranlage auf dem Dach
- Mehrere Kellerräume für Stauraum, Hobby oder Fitness
- Separater Waschraum im Untergeschoss
- Mehrere Außenstellplätze direkt am Haus, Wallbox vorhanden
- Gehobene Ausstattung & modernes Wohnkonzept

???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

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

Der Stadtteil Hohe Marter im südwestlichen Teil Nürnbergs bietet eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre. Das Viertel ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, begrünten Innenhöfen und kleinen Spielplätzen, die zum Verweilen und Spielen einladen. Durch die ruhige Lage abseits der großen Hauptverkehrsstraßen genießen Familien hier ein sicheres und entspanntes Wohnumfeld mit viel Platz für Kinder.

Die Infrastruktur ist hervorragend auf Familien ausgerichtet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Zahlreiche Spielplätze, Grünflächen und kleine Parks sorgen für Abwechslung und Bewegung im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Bäckereien und Arztpraxen sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Familienalltag deutlich erleichtert.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die U-Bahn-Station Hohe Marter liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Mehrere Buslinien ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz, und über die nahegelegene Südwesttangente sowie die Autobahn A73 besteht ein sehr guter Anschluss an das überregionale Straßennetz.

Trotz dieser hervorragenden Anbindung bleibt das Wohnumfeld ruhig und angenehm. Eine aufgeschlossene Nachbarschaft und kurze Wege zu Schulen, Freizeitangeboten und Naherholungsflächen machen Hohe Marter besonders für Familien mit Kindern zu einem attraktiven Wohnstandort.

Insgesamt vereint dieser Stadtteil städtischen Komfort mit familiengerechtem Wohnen und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und entspanntes Leben in Nürnberg.

???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 66.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.  
**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.

???????? ?????: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

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

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

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg  
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

---

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