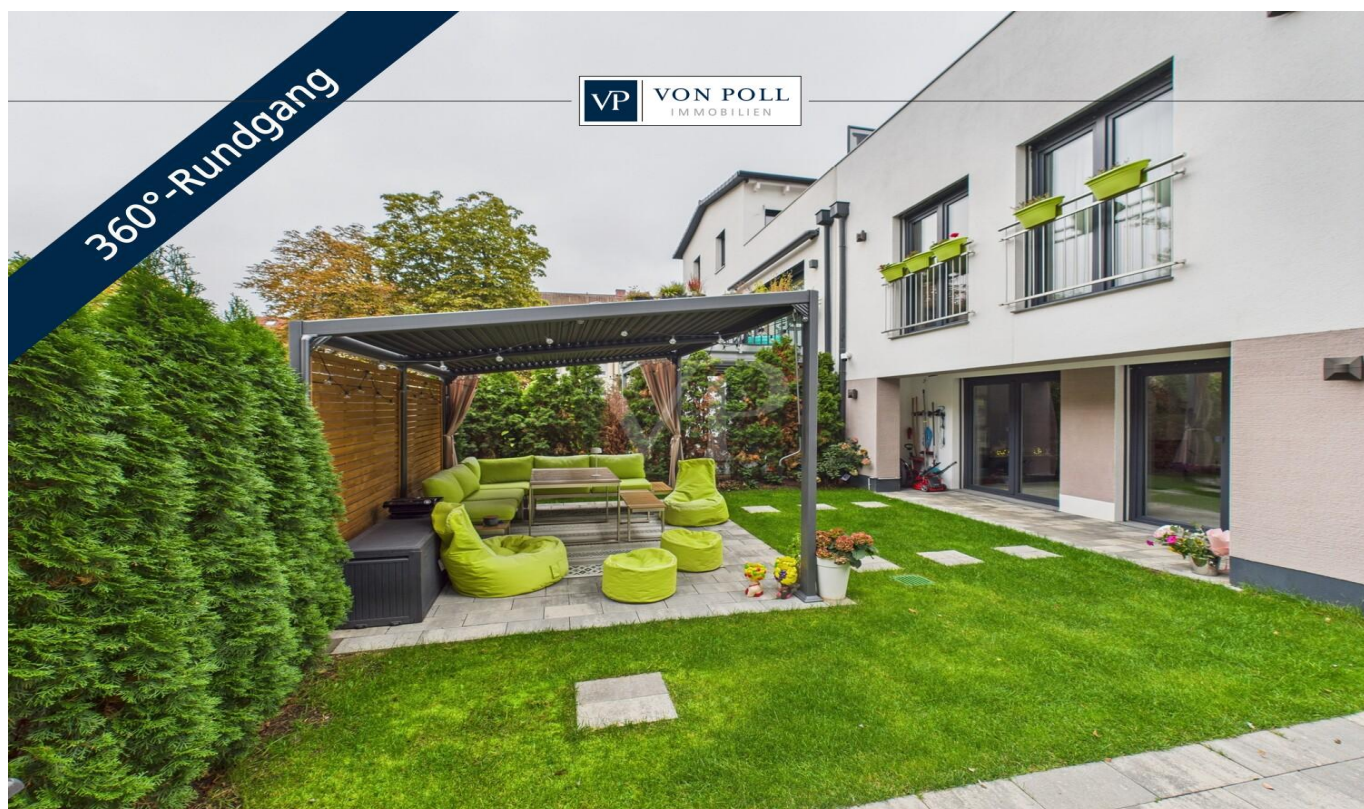


Nürnberg - Hohe Marter

Όνειρο νέας κατασκευής από το 2019 – χώρος για οικογένεια και ηλιόλουστες στιγμές στον κήπο

Αριθμός ακινήτου: 25021073



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 998.500 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 182 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 319 m²

Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

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

Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25021073
Επιφάνεια	ca. 182 m ²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	6
Κατάσταση του ακινήτου	5
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	2019
Χώρος στάθμευσης	1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	998.500 EUR
σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	66.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.07.2031	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2019

Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Το ακίνητο



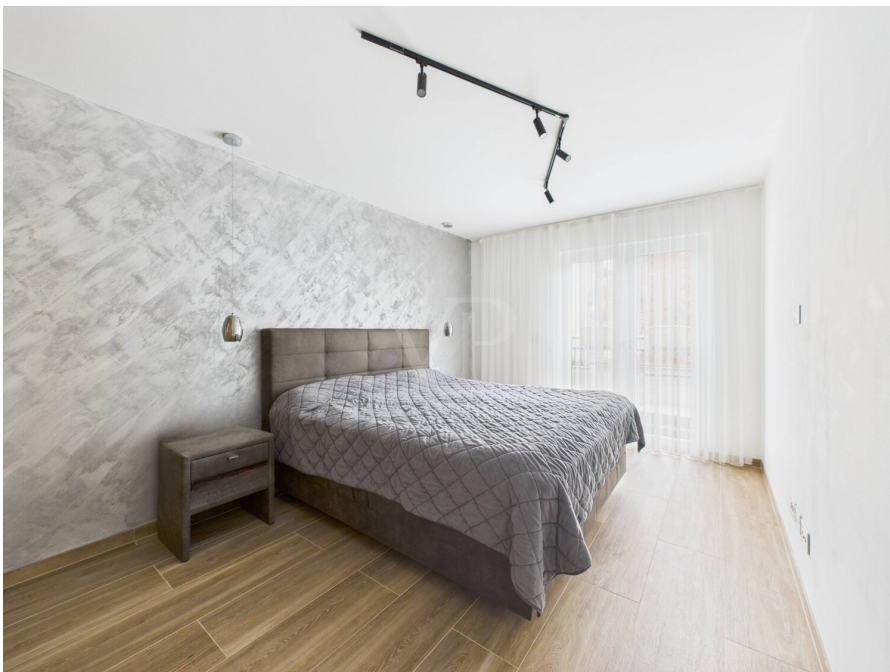
Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Το ακίνητο



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.



Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Το ακίνητο



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



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



Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Το ακίνητο



VP VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren

Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η υψηλής ποιότητας μονοκατοικία, κατασκευασμένη το 2019, συνδυάζει κομψό σχεδιασμό, τεχνολογία αιχμής και premium χαρακτηριστικά σε περίπου 182 τ.μ. χώρου διαβίωσης. Το σπίτι εντυπωσιάζει με τις καθαρές αρχιτεκτονικές γραμμές του, την καλοσχεδιασμένη κάτοψη και τη φιλόξενη ατμόσφαιρα που συνδυάζει τέλεια το στυλ με την άνεση. Η καρδιά του σπιτιού είναι ο ευρύχωρος, φωτεινός χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας με τζάκι και πρόσβαση στην ηλιόλουστη βεράντα και τον κήπο. Τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή λούζουν το δωμάτιο με ζεστό φυσικό φως, δημιουργώντας μια ανοιχτή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Το τζάκι προσθέτει μια ζεστή ζεστασιά στο σαλόνι, καθιστώντας τον ιδανικό μέρος για χαλάρωση. Η ειδικά κατασκευασμένη, κομψή κουζίνα σε εξοχικό στυλ διαθέτει ντουλάπια υψηλής ποιότητας, πάγκο από σκούρα φυσική πέτρα και σύγχρονες επώνυμες συσκευές από το 2022. Συνδυάζει τον κλασικό σχεδιασμό με την πρωτοποριακή λειτουργικότητα - ιδανική για καλοφαγάδες και οικογένειες. Ένα κομψό WC επισκεπτών ολοκληρώνει αυτό το επίπεδο. Η ενεργειακά αποδοτική ενδοδαπέδια θέρμανση σε όλο το σπίτι εξασφαλίζει άνετη και ομοιόμορφη θερμοκρασία. Αυτό συμπληρώνεται από ένα ολοκληρωμένο σύστημα έξυπνου σπιτιού, που επιτρέπει τον εύκολο κεντρικό έλεγχο του φωτισμού, των περσίδων, της θέρμανσης και των συστημάτων ασφαλείας (συμπεριλαμβανομένου ενός συστήματος κάμερας) μέσω μιας εφαρμογής - εξασφαλίζοντας μέγιστη άνεση και υπερσύγχρονη ασφάλεια. Στον επάνω όροφο, υπάρχουν τρία φωτεινά υπνοδωμάτια, το καθένα από τα οποία προσφέρει ευέλικτη χρήση ως παιδικό δωμάτιο, δωμάτιο επισκεπτών ή γκαρνταρόμπα. Το αποκορύφωμα αυτού του ορόφου είναι το πολυτελές μπάνιο με κομψά πλακάκια μεγάλου μεγέθους σε εφέ μαρμάρου, μια ανεξάρτητη μπανιέρα σχεδιαστή, μια καμπίνα ντους ψιλής βροχής και ένα διπλό νιπτήρα κατά παραγγελία με μεγάλους καθρέφτες και μοντέρνο φωτισμό. Εδώ, η διαχρονική κομψότητα συναντά μια ατμόσφαιρα spa - ένα μέρος για χαλάρωση και

ξεκούραση. Ο τελευταίος όροφος προσφέρει δύο ακόμη ευρύχωρα δωμάτια, ιδανικά ως κύρια σουίτα, δωμάτια επισκεπτών ή γραφείο στο σπίτι. Ένα μοντέρνο ντους προσφέρει πρόσθετη άνεση. Ιδιαίτερα γοητευτικά είναι τα δύο παράθυρα Velux Cabrio - ένα στο μπάνιο και ένα σε ένα από τα υπνοδωμάτια - τα οποία ανοίγουν σε μικρά μπαλκόνια οροφής, παρέχοντας εξαιρετικό φως και μια ανοιχτή, ευάερη αίσθηση. Επιπλέον, η παρακείμενη ταράτσα προσφέρει όμορφη θέα και είναι ιδανική για χαλάρωση σε εξωτερικούς χώρους - είτε για ανάγνωση, ηλιοθεραπεία είτε για να απολαύσετε τον πρώτο σας πρωινό καφέ. Στο υπόγειο, θα βρείτε πολλά κελάρια που προσφέρουν άφθονο αποθηκευτικό χώρο, ο οποίος, χάρη στην στιβαρή κατασκευή, μπορεί επίσης να χρησιμοποιηθεί ως αίθουσα χόμπι, γυμναστήριο ή εργαστήριο. Ένα ξεχωριστό δωμάτιο πλυντηρίων εξασφαλίζει τόσο την οργάνωση όσο και τη λειτουργικότητα. Το λεβητοστάσιο στεγάζει ένα υψηλής ποιότητας σύστημα αποσκλήρυνσης νερού AQMOS, το οποίο παρέχει αξιόπιστα μαλακό νερό με χαμηλή περιεκτικότητα σε άλατα, προστατεύοντας ταυτόχρονα όλα τα τεχνικά συστήματα του κτιρίου - μια άλλη λεπτομέρεια που υπογραμμίζει τον προσεγμένο σχεδιασμό αυτού του σπιτιού. Ο κήπος διαθέτει ένα καλοδιατηρημένο γκαζόν και μια ευρύχωρη βεράντα, ιδανική για άνετα μπάρμπεκιου και ώρες χαλάρωσης σε εξωτερικούς χώρους. Η προστατευμένη τοποθεσία του εξασφαλίζει ιδιωτικότητα και παρέχει χώρο για ατομικές ιδέες εξωραϊσμού. Το σπίτι διαθέτει φωτοβολταϊκό πάνελ στην οροφή για βιώσιμη ενέργεια. Ένας εξωτερικός χώρος στάθμευσης με επιτοίχιο κουτί ακριβώς στο σπίτι ολοκληρώνει αυτήν την ελκυστική προσφορά. Επιπλέον θέσεις στάθμευσης διατίθενται επίσης στο ακίνητο.

Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.7.2031.

Endenergiebedarf beträgt 66.00 kwh/(m²*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 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. 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: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

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