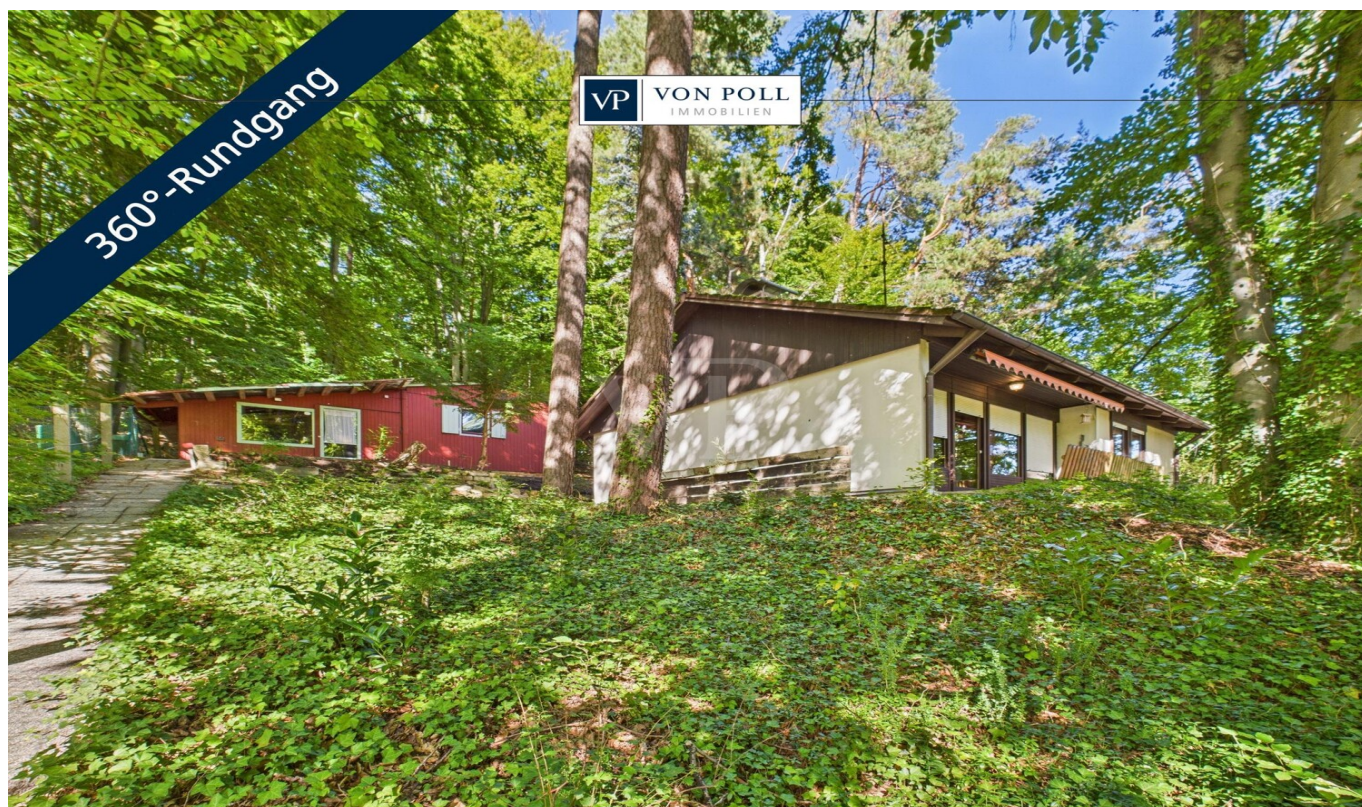


Nürnberg - Brunn

# Erdo Wi-Fi helyett – az új otthonod Nürnberg- Brunnban

VP azonosító: 25021066



VÉTELÁR: 350.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 98 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3 • FÖLDTERÜLET: 1.696 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## Áttekintés

VP azonosító	25021066	Vételár	350.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 98 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	2	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha
Fürdoszobák	1		
Építés éve	1980		

VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

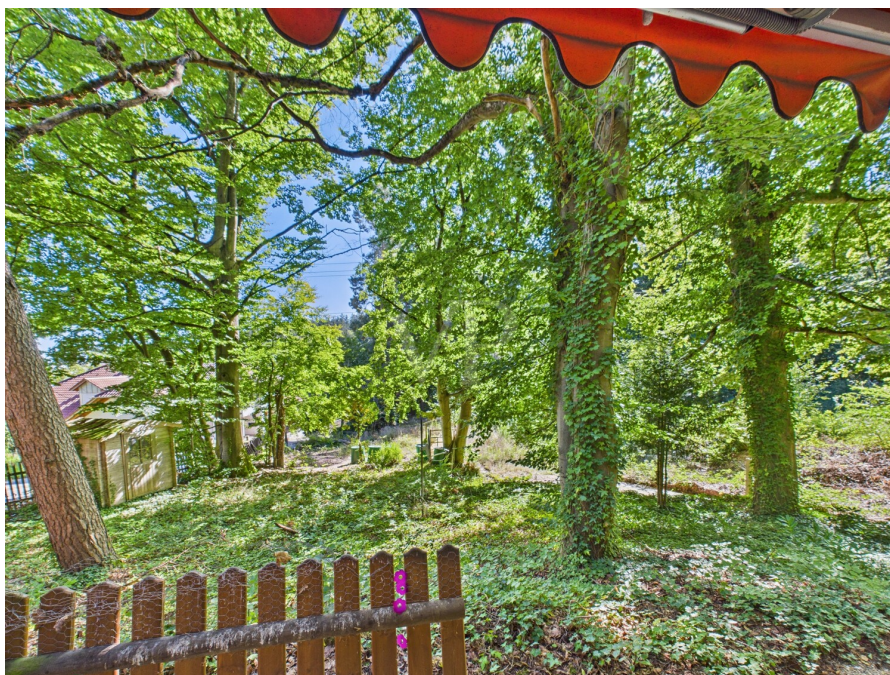
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	28.06.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	232.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## Az ingatlan



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 - 74 89 99 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)

VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## Az ingatlan



### 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)



**VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## Az első benyomás

Ez az ingatlan ritka lehetőséget kínál egy tágas, közvetlenül az erdővel határos, kivételes potenciállal rendelkező telek megszerzésére. Körülbelül 1696 m<sup>2</sup>-en teljes szabadsággal valósíthatja meg álmai otthonát – akár átfogó felújításról, akár teljes átalakításról, akár egy teljesen új épület építéséről az Ön igényei szerint. Itt valóban újragondolhatja, megtervezheti és megvalósíthatja elképzeléseit. Az 1980-ban épült előre gyártott ház körülbelül 98 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely három helyiségben oszlik meg. A tágas nappali és étkező, közvetlen teraszkapcsolattal, a ház szívéét alkotja, világos és hívogató központi teret teremtve. A szomszédos konyha funkcionális elrendezése, és az Ön egyéni igényei szerint modernizálható. Két hálószoba, egy fürdőszoba és egy vendég WC biztosítja a praktikus alaprajzot. A teljes alagsor számos helyiséget is kínál, amelyek ideálisak tárolásra vagy hobbiszobáknak. Az épület felújításra szorul, de megfelelő munkálatok után lakóhelyként is használható. Ugyanakkor lehetőséget kínál a meglévő épület lebontására és egy új otthon kialakítására az Ön igényei szerint. A telken található egy további kisebb épület, amelyet legutóbb hétfői pihenőhelyként használtak, és amelyet Nürnberg városa 1980 óta engedélyez, visszavonási joggal. A nagy telek, a meglévő lakótér és a kiegészítő épület kombinációja számos lehetőséget nyit meg – akár modernizálásról, felújításról, akár teljes átalakításról van szó. Itt megtalálja az alapokat egy olyan projekthez, amely teljes mértékben az Ön személyes kívánságaira szabott.

**VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## **Részletes felszereltség**

- Großzügiges Grundstück mit ca. 1.696 m<sup>2</sup> Fläche
- Fertighaus (Baujahr 1980) mit ca. 98 m<sup>2</sup> 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

**VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## **Minden a helyszínról**

**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 naturnahsten 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.**

**VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 232.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**VP azonosító: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Tizian Grimm**

---

**Tetzlgasse 15, 90403 Nürnberg**

**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**

**E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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