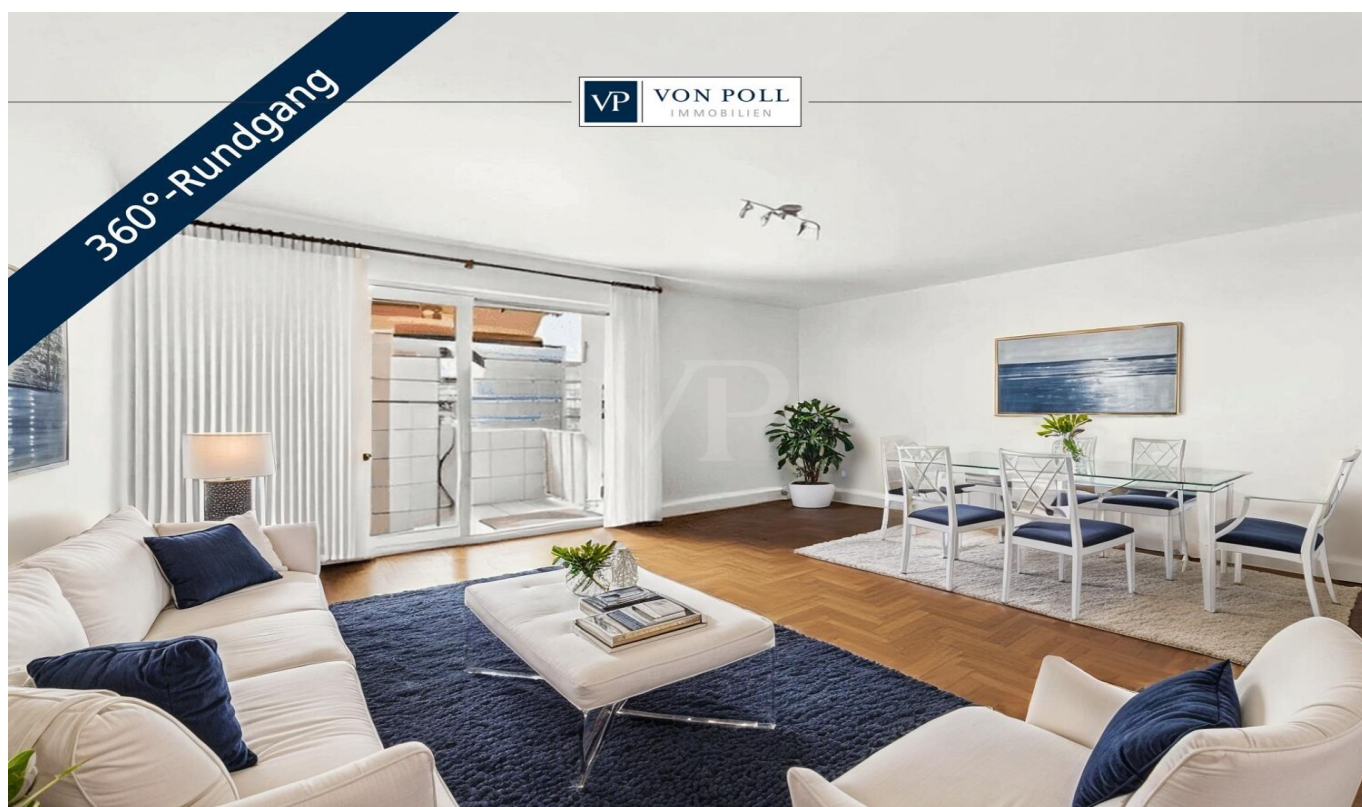


Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

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

VP azonosító: 25021065



VÉTELÁR: 299.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 90 m² • SZOBÁK: 4

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

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

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

Áttekintés

VP azonosító	25021065
Hasznos lakótér	ca. 90 m ²
Emelet	2
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1965

Vételár	299.500 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

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

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	07.12.2028
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	147.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

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

Az ingatlan



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

Az ingatlan



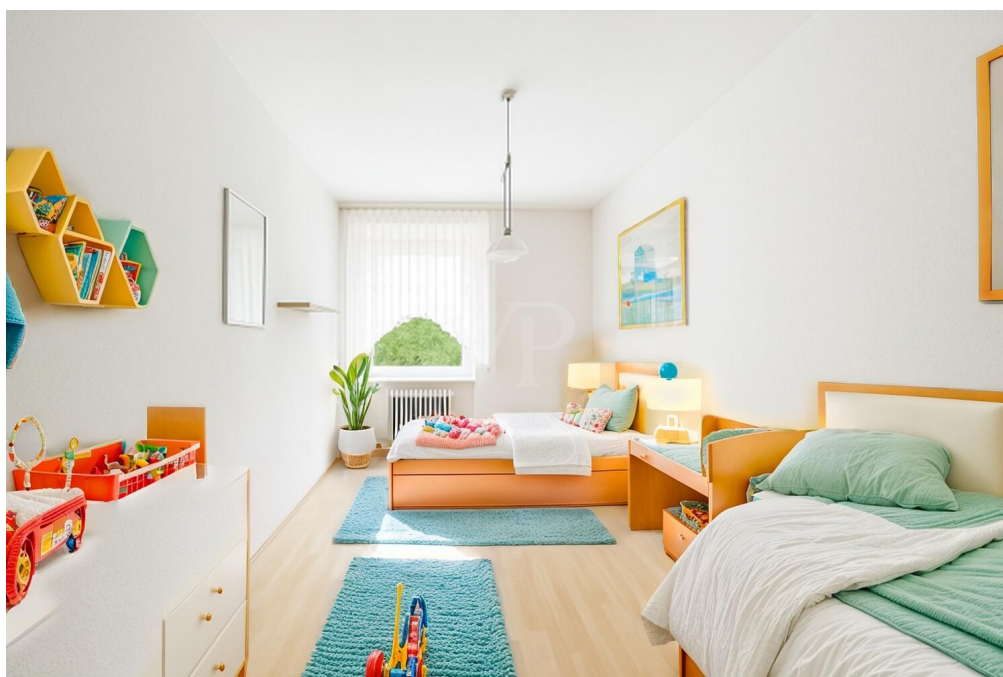
VP azonosító: 25021065 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

Az ingatlan



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

Az ingatlan



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

Az ingatlan



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

Az ingatlan



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

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 | www.von-poll.com/nuernberg

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

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



Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

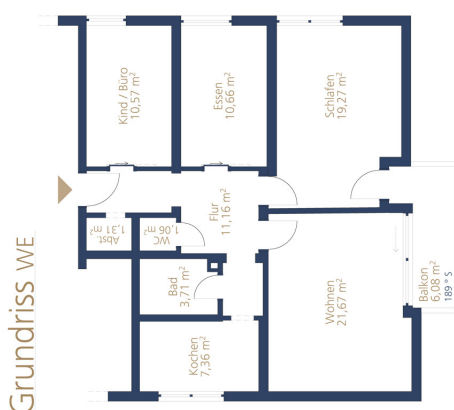


www.von-poll.com/finanzieren



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

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

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

Az also benyomás

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 m² 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 m² 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 Wohlgefühlcharakter und Platz für die ganze Familie.

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

Részletes felszereltség

- Gepflegtes Mehrfamilienhaus, Baujahr 1965
- ca. 90 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug)
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zum ca. 7 m² 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

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

Minden a helyszínról

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.

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

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com