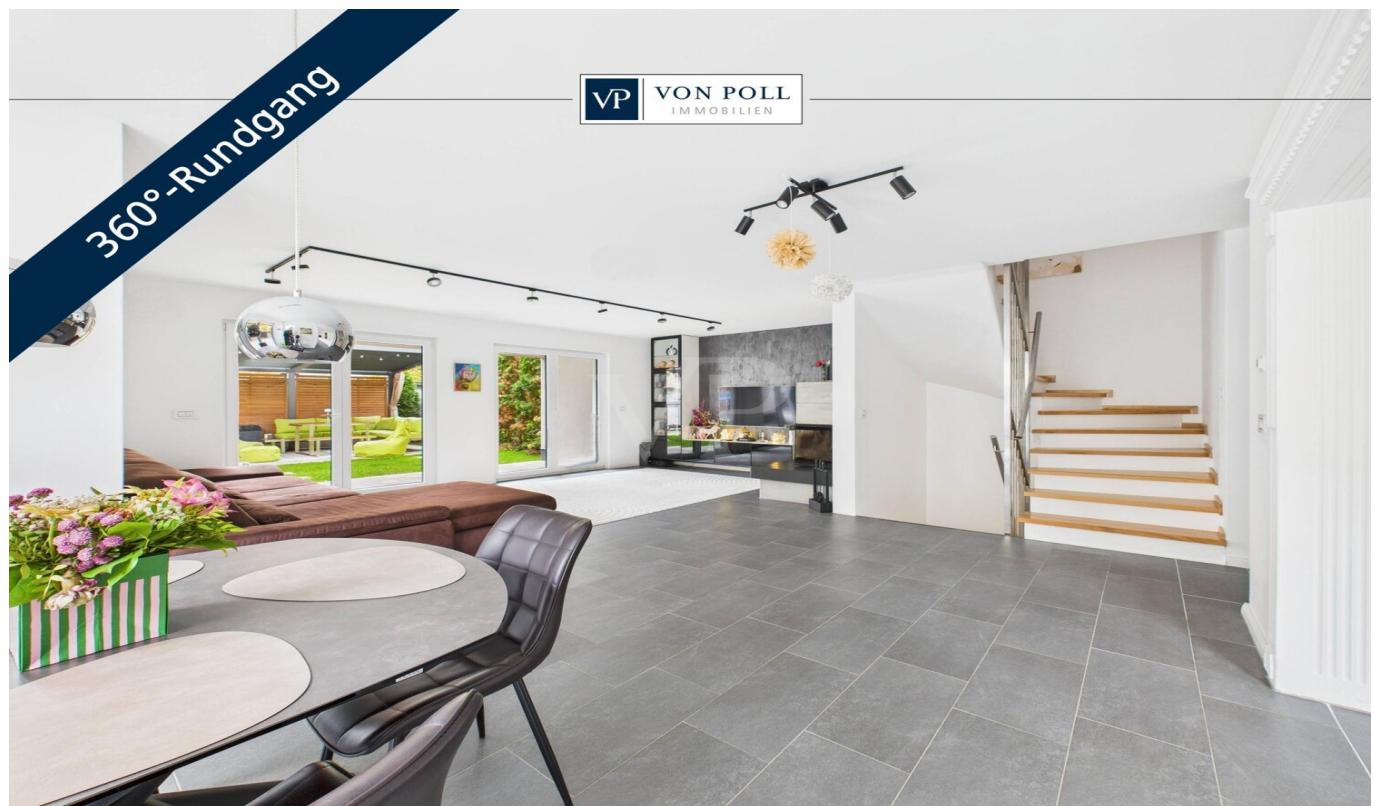


Nürnberg – Hohe Marter

Új építésű álm 2019-bol – hely a családnak és napsütéses kerti pillanatoknak

VP azonosító: 25021073



VÉTELÁR: 998.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 319 m²

VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

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

VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Áttekintés

VP azonosító	25021073
Hasznos lakótér	ca. 182 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	5
Fürdoszobák	2
Építés éve	2019
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	998.500 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	66.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	06.07.2031	Energiahatékonysági besorolás /	B
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2019

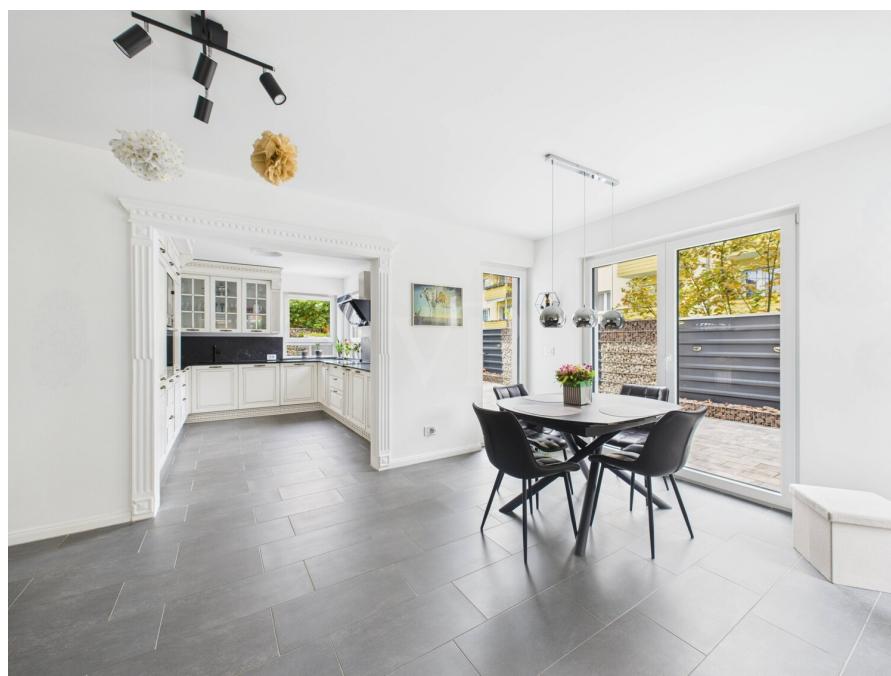
VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Az ingatlan



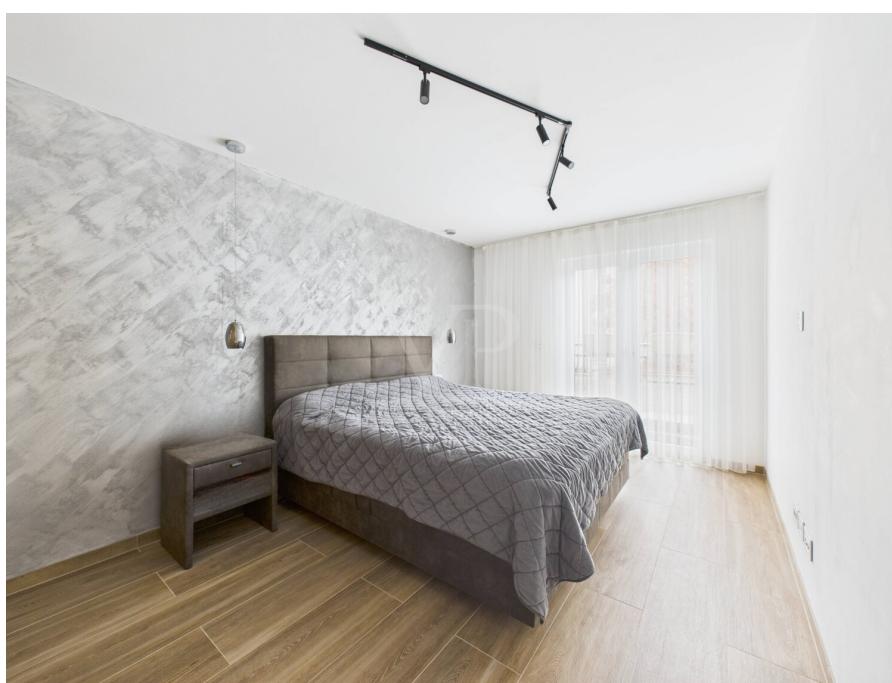
VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Az ingatlan



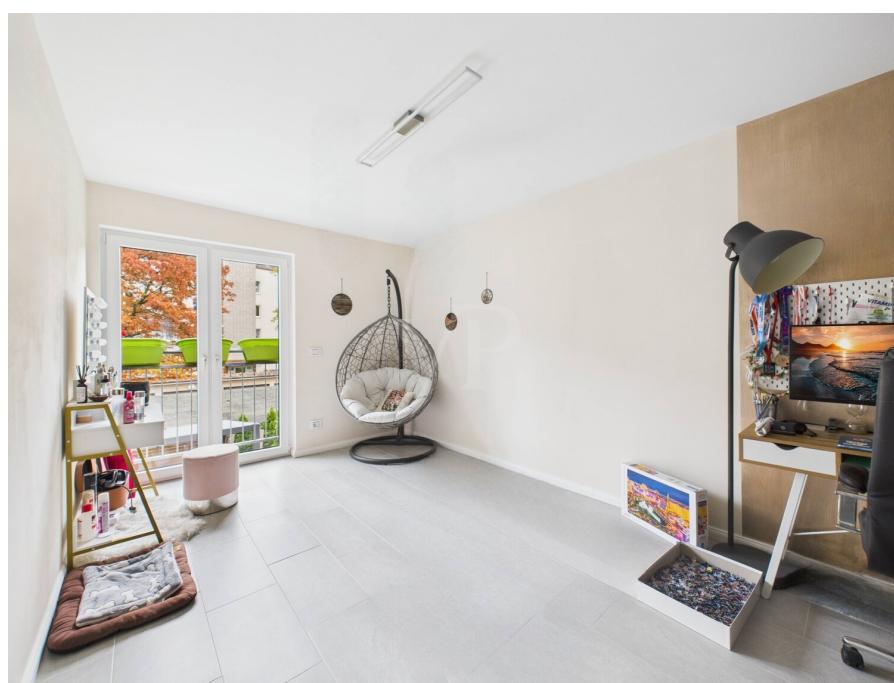
VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Az ingatlan



VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Az ingatlan



VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Az ingatlan



VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Az ingatlan



VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Az ingatlan



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Az ingatlan



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



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



VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

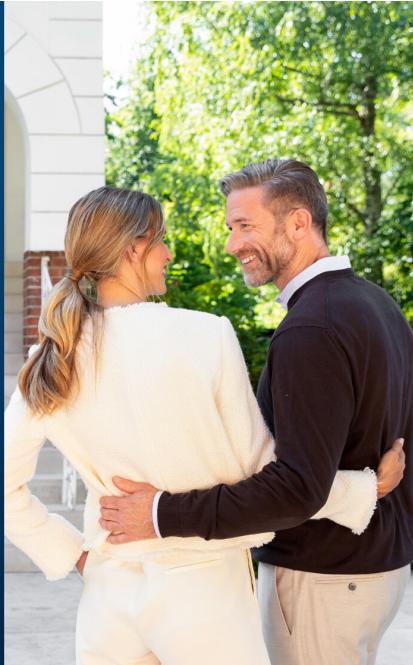
Az ingatlan

**VP | VON POLL
FINANCE**

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

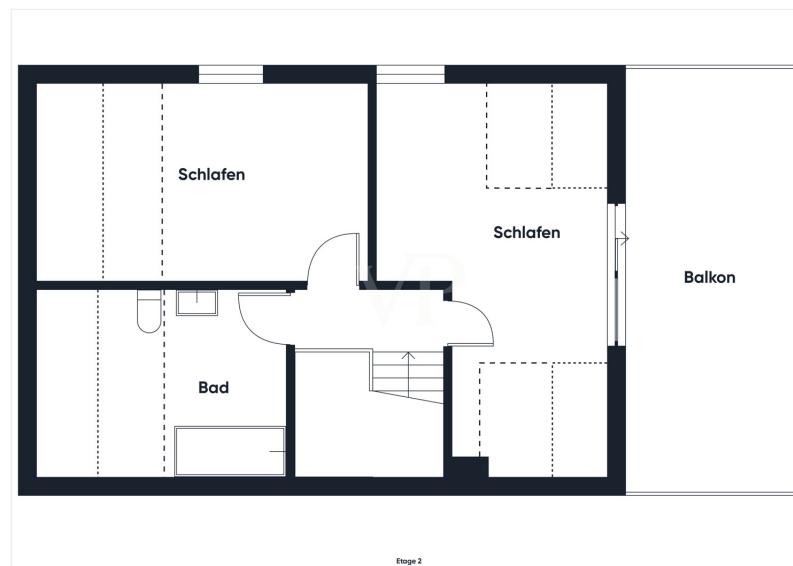


www.von-poll.com/finanzieren



VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Az elso benyomás

Ez a 2019-ben épült, kiváló minőségu családi ház elegáns dizájnt, legmodernebb technológiát és prémium funkciókat ötvöz körülbelül 182 m² lakóterületen. A ház letisztult építészeti vonalaival, átgondolt alaprajzával és hívogató légkörével nyugoz le, amely tökéletesen ötvözi a stílust és a kényelmet. Az otthon szíve a tágas, világos nappali és étkező kandallóval, valamint a napsütötte teraszra és kertre való kijárattal. A padlótól a mennyezetig éró ablakok meleg, természetes fényvel fűrdetik a helyiséget, nyitott és barátságos hangulatot teremtve. A kandalló otthonos melegséget kölcsönöz a nappalnak, így ideális hely a pihenésre. Az egyedi gyártású, elegáns, vidéki stílusú konyha kiváló minőségu konyhaszekrényekkel, sötét színu természetes ko munkalappal és modern, 2022-es márkarás készülékekkel rendelkezik. A klasszikus dizájnt a legmodernebb funkcionálitással ötvözi – ideális ínyenceknek és családoknak. Egy stílusos vendég-WC teszi teljessé ezt a szintet. Az egész házban energiatakarékos padlófutés gondoskodik a kellemes és egyenletes homérsékletet. Ezt egy átfogó okosotthon-rendszer egészíti ki, amely lehetővé teszi a világítás, a redonyök, a futés és a biztonsági rendszerek (beleértve a kamerarendszert is) kényelmes, központi vezérlését egy alkalmazáson keresztül – maximális kényelmet és korszerű biztonságot garantálva. Az emeleten három világos hálószoba található, amelyek mindenkorán sokoldalúan használható gyerekszobaként, vendégszobaként vagy öltözőként. Az emelet fénypontja a luxus fürdoszoba elegáns, nagyméretű, márványhatású csempékkel, szabadon álló dizájnér káddal, beépített eszettető káddal és egyedi készítésű dupla mosdóval, nagyméretű tükrökkel és modern világítással. Itt az időtlen elegancia találkozik a spa-szerű hangulattal – egy hely a kikapcsolódásra és a kikapcsolódásra. A legfelső emeleten további két tágas szoba található, amelyek ideálisak fo lakosztálynak, vendégszobáknak vagy dolgozószobának. A modern zuhanyzó további kényelmet biztosít. Különösen bájos a két Velux Cabrio ablak – az egyik a fürdoszobában, a másik az egyik hálószobában –, amelyek kis tetőtéri erkélyekre nyílnak, kivételes fényt és nyitott, szellos érzetet biztosítva. Továbbá a szomszédos tetoterasz gyönyörű kilátást nyújt, és tökéletes a szabadtéri pihenésre – legyen szó olvasmányról, napozásról vagy a reggeli elso kávé élvezetéről. Az alagsorban számos pincehelyiség található, amelyek boséges tárolóhelyet kínálnak, és masszív szerkezetüknek köszönhetően hobbiszobaként, fitnesszteremként vagy muhelyként is használhatók. A különálló mosókonyha biztosítja a rendszerezést és a funkcionálitást. A kazánházban egy kiváló minőségu AQMOS vízlágyító rendszer található, amely megbízhatóan lágy, alacsony mésztartalmú vizet biztosít, miközben egyidejuleg védi az épület összes muszaki rendszerét – ez egy újabb részlet, amely kiemeli a ház átgondolt tervezését. A kertben gondozott gyep és tágas terasz található, amely ideális hangulatos grillezésekhez és a

szabadban töltött órákhoz. A védett elhelyezkedés biztosítja a magánéletet és teret ad az egyéni tereprendezési ötleteknek. A ház tetőteri napelemes rendszerrel rendelkezik a fenntartható energiatermelés érdekében. A ház mellett található kültéri parkolóhely fali dobozzal teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot. További parkolóhelyek is rendelkezésre állnak a telken.

VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

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 felelősségteljesítéséhez

www.von-poll.com