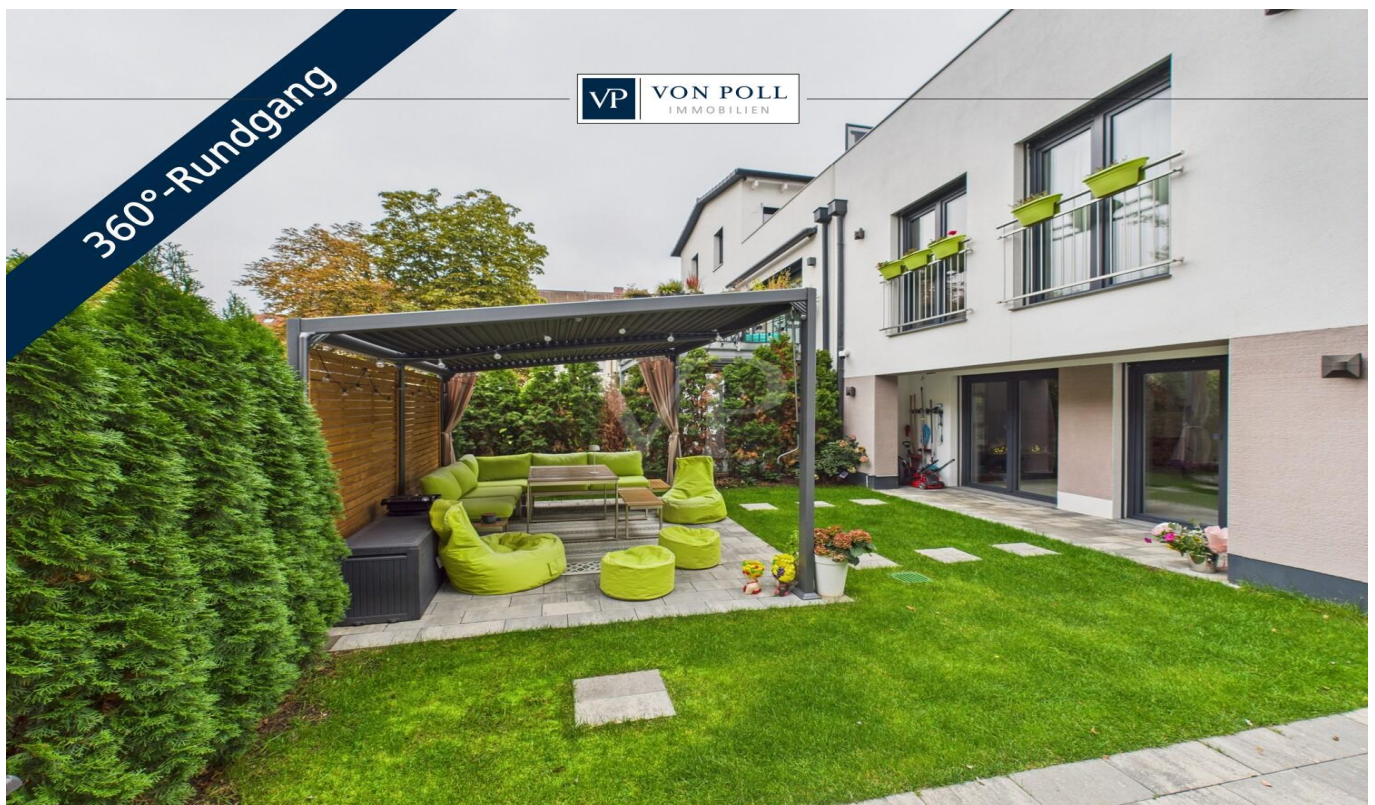


Nürnberg - Hohe Marter

# Új építésű álom 2019-ből – hely a családnak és napsütéses kerti pillanatoknak

VP azonosító: 25021073



VÉTELÁR: 998.500 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 182 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 319 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter**

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

VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter

## Áttekintés

VP azonosító	25021073	Vételár	998.500 EUR
Hasznos lakótér	ca. 182 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	5		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	2019	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	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 <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	06.07.2031	Energetikai tanúsítvány besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Gáz	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.



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 | Tetzeltgasse 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



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

**VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter**

## Az első benyomás

Ez a 2019-ben épült, kiváló minőségű családi ház elegáns dizájnt, legmodernebb technológiát és prémium funkciókat ötvöz körülbelül 182 m<sup>2</sup> lakóterületen. A ház letisztult építészeti vonalaival, átgondolt alaprajzával és hívogató légkörével nyugodt, 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 kijárással. A padlótól a mennyezetig érő ablakok meleg, természetes fényvel fürdetik a helyiséget, nyitott és barátságos hangulatot teremtve. A kandalló otthonos melegséget kölcsönöz a nappalinak, így ideális hely a pihenésre. Az egyedi gyártású, elegáns, vidéki stílusú konyha kiváló minőségű konyhaszekrényekkel, sötét színű természetes kő munkalappal és modern, 2022-es márkás készülékekkel rendelkezik. A klasszikus dizájnt a legmodernebb funkcionalitással ötvözi – ideális inyeceknek és családoknak. Egy stílusos vendég-WC teszi teljessé ezt a szintet. Az egész házban energiatakarékos padlófűtés gondoskodik a kellemes és egyenletes hőmérsékletéről. Ezt egy átfogó okosotthon-rendszer egészíti ki, amely lehetővé teszi a világítást, a redőnyök, a fűtés 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 mindegyike sokoldalúan használható gyerekszobaként, vendégszobaként vagy öltözőként. Az emelet fénypontja a luxus fürdőszoba elegáns, nagyméretű, márványhatású csempékkel, szabadon álló dizájner káddal, beépített esztétikus káddal és egyedi készítésű dupla mosdóval, nagyméretű tükörrel 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 fő lakosztálynak, vendégszobáknak vagy dolgozószobának. A modern zuhanyzó további kényelmet biztosít. Különösen bájos a két Velux Cabrio ablak – az egyik a fürdőszobában, a másik az egyik

hálószobában –, amelyek kis tetotéri 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 első kávé élvezetéről. Az alagsorban számos pincehelyiség található, amelyek bőséges tárolóhelyet kínálnak, és masszív szerkezetüknek köszönhetően hobbiszobaként, fitneszteremként vagy műhelyként is használhatók. A különálló mosókonyha biztosítja a rendszerezést és a funkcionalitást. A kazánházban egy kiváló minőségű AQMOS vízlágyító rendszer található, amely megbízhatóan lágy, alacsony mésztartalmú vizet biztosít, miközben egyidejűleg védi az épület összes műszaki 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 tetotéri 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 Wasorraum im Untergeschoss
- Mehrere Außenstellplätze direkt am Haus, Wallbox vorhanden
- Gehobene Ausstattung & modernes Wohnkonzept

**VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter**

## Minden a helyszínról

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 Energiebedarfsausweis 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 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.

**VP azonosító: 25021073 - 90441 Nürnberg - Hohe Marter**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 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)