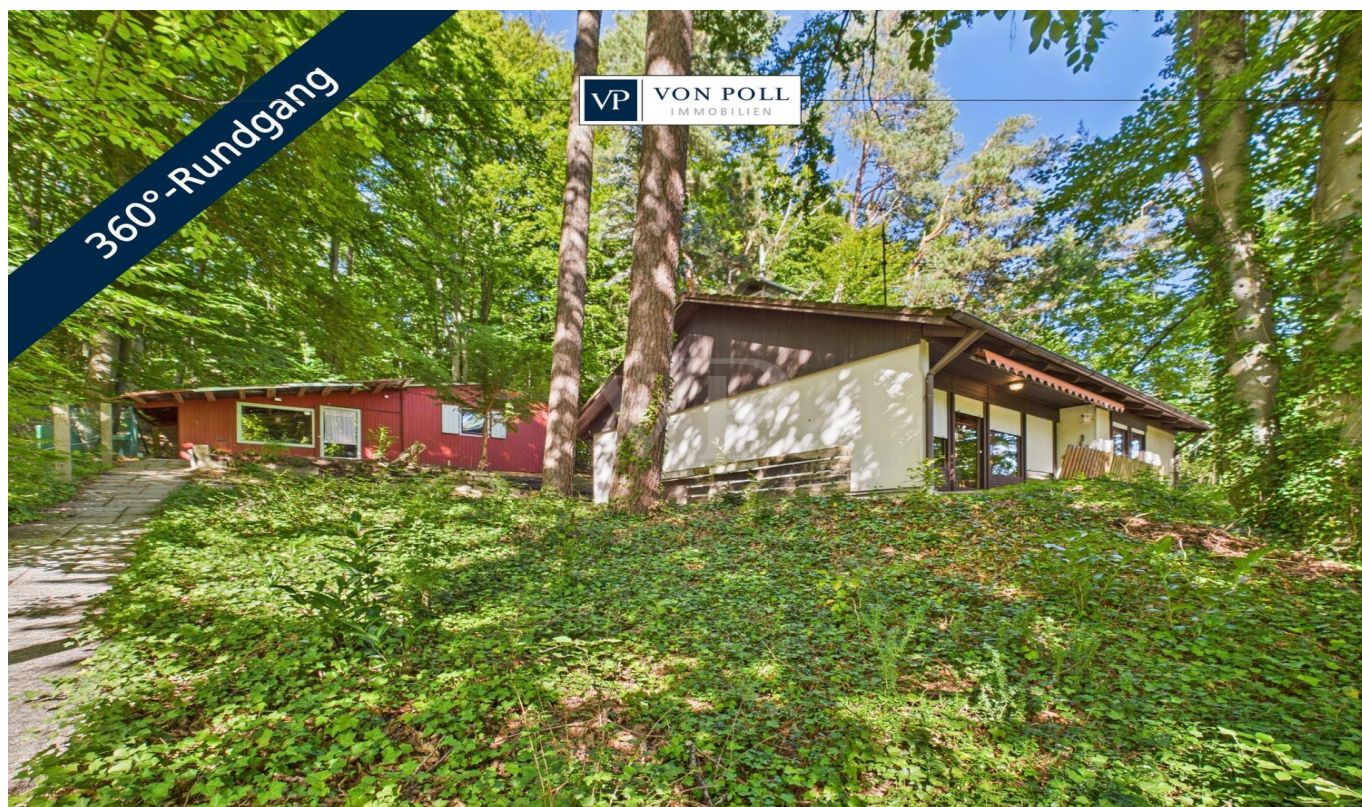


Nürnberg - Brunn

# Foresta invece di Wi-Fi: la tua nuova casa a Norimberga-Brunn

*Codice oggetto: 25021066*



PREZZO D'ACQUISTO: 350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 1.696 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25021066              |
| Superficie netta    | ca. 98 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1980                  |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 350.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile                           |

**Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## Dati energetici

|                                         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b>        |
| Riscaldamento                           | <b>Olio</b>                 |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>28.06.2035</b>           |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Combustibile liquido</b> |

|                                                       |                                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato Prestazione Energetica</b> |
| Consumo energetico                                    | <b>232.70 kWh/m²a</b>                   |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>G</b>                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1980</b>                             |



Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## La proprietà





**Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## La proprietà





Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## La proprietà



**Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## La proprietà





**Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## La proprietà





Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## La proprietà



**Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## La proprietà





Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn

## La proprietà



### 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)





**Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## Una prima impressione

Questa proprietà offre una rara opportunità di acquisire un ampio terreno confinante con il bosco, con un potenziale eccezionale. Su circa 1.696 m<sup>2</sup>, avrete la massima libertà di realizzare la casa dei vostri sogni, che si tratti di una ristrutturazione completa, di una ristrutturazione completa o della costruzione di un nuovo edificio interamente secondo le vostre specifiche. Qui potrete davvero ripensare, progettare e dare vita alle vostre idee. La casa prefabbricata, costruita nel 1980, offre circa 98 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita in tre stanze. L'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto alla terrazza costituisce il cuore della casa, creando uno spazio centrale luminoso e accogliente. La cucina adiacente ha una disposizione funzionale e può essere modernizzata in base alle vostre esigenze individuali. Due camere da letto, un bagno e un WC per gli ospiti garantiscono una planimetria pratica. Il seminterrato completo offre inoltre diversi locali ideali come ripostiglio o sala hobby. L'edificio necessita di ristrutturazione, ma può essere ancora utilizzato come residenza dopo opportuni lavori. Allo stesso tempo, offre la possibilità di demolire la struttura esistente e creare spazio per una nuova casa secondo le vostre specifiche. Un ulteriore piccolo edificio sulla proprietà, recentemente utilizzato come residenza per il fine settimana, è stato tollerato dalla città di Norimberga dal 1980, salvo revoca. La combinazione di un ampio terreno, di spazi abitativi esistenti e dell'edificio aggiuntivo apre numerose possibilità: che si desideri modernizzare, ristrutturare o riprogettare completamente. Qui troverete le basi per un progetto interamente su misura per i vostri desideri personali.

**Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## Dettagli dei servizi

- 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



**Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## Tutto sulla posizione

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 naturnahesten 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.

**Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 232.70 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Codice oggetto: 25021066 - 90475 Nürnberg - Brunn**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Tizian Grimm**

---

**Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg**

**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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