Nürnberg – Maxfeld

Spazioso e salvaspazio appartamento a Maxfeld con balcone

Codice oggetto: 25021064

PREZZO D'ACQUISTO: 498.423 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 132 m² • **VANI:** 5

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

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

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021064
Superficie netta	ca. 132 m²
Piano	1
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1967

Prezzo d'acquisto	498.423 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	08.03.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	154.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

La proprietà

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

La proprietà

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

La proprietà

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

La proprietà

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

La proprietà

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

La proprietà

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

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 | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

La proprietà

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Una prima impressione

Questo spazioso appartamento al primo piano di un edificio plurifamiliare ben tenuto, costruito nel 1967, offre circa 132 m² di superficie abitabile e un balcone di circa 7 m², offrendo le condizioni ideali per una vita familiare armoniosa. Originariamente composto da due appartamenti separati, è stato unito in un'unica unità, dando vita a una planimetria particolarmente generosa con un equilibrio ideale tra aree comuni e rifugi privati, garantendo a ogni membro della famiglia il proprio spazio. Il cuore dell'appartamento è l'ampio soggiorno, che offre ampio spazio per piacevoli serate con tutta la famiglia. Le ampie finestre creano un'atmosfera luminosa e accogliente e offrono una splendida vista sul vivace quartiere di Maxfeld. La cucina separata è dotata di moderni mobili componibili e offre ampio spazio per cucinare insieme. Quattro camere da letto offrono un utilizzo flessibile: come cameretta per i bambini, camera padronale, camera per gli ospiti o ufficio. Una caratteristica particolarmente comoda: due delle camere da letto hanno accesso diretto al balcone, perfetto per rilassarsi e godersi l'aria fresca. Godetevi la vostra prima tazza di caffè al sole al mattino o rilassatevi insieme a fine giornata. L'ampio bagno, illuminato da luce naturale e dotato di doccia e vasca, soddisfa tutte le esigenze di una famiglia. Due bagni per gli ospiti aggiuntivi offrono ulteriore comfort, soprattutto per chi vive in più persone. Un piccolo ripostiglio offre ulteriore spazio per gli oggetti non necessari quotidianamente. L'appartamento è dotato di pavimenti in laminato e piastrelle, che lo rendono facile da pulire pur mantenendo un aspetto moderno. Un ascensore nell'edificio facilita ulteriormente la vita quotidiana, in particolare per le famiglie con bambini o anziani. Un altro vantaggio: il tetto dell'edificio è stato sostituito nel 2023, quindi non è necessario preoccuparsi di investimenti ingenti. L'appartamento è attualmente affittato e genera un canone netto mensile di € 1.555,00. Questo lo rende non solo una futura casa per una famiglia, ma anche un'interessante opportunità di investimento.

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Dettagli dei servizi

- Baujahr 1967
- ca. 132 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss
- ca. 7 m² Balkon, von zwei Schlafzimmern aus begehbar
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Licht
- Separate Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- 2 Gäste-WCs für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Abstellraum
- Laminat- und Fliesenböden – pflegeleicht und modern

- Aufzug im Haus vorhanden
- Dach 2023 erneuert

- Aktuell vermietet, monatliche Kaltmiete: 1555,00 Euro
- Hausgeld inkl. Heizkosten 427,50 Euro

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Tutto sulla posizione

Maxfeld gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs und zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus, die urbanes Leben mit Ruhe und hoher Wohnqualität verbindet. Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum Stadtpark, der zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit bietet.

Die Infrastruktur in Maxfeld ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Altstadt Nürnbergs liegt nur wenige Minuten entfernt und ist ebenso wie andere zentrale Punkte der Stadt schnell mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Eine ausgezeichnete Anbindung an Bus und U-Bahn sowie die schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs und der Autobahnen macht den Stadtteil auch für Berufspendler besonders interessant.

Maxfeld vereint urbanes Wohnen, attraktive Freizeitangebote und exzellente Infrastruktur. Der Stadtteil eignet sich ideal für Familien, Berufstätige und Investoren, die eine zentrale, gefragte und werthaltige Wohnlage suchen.

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.3.2029.
Endenergiebedarf beträgt 154.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com