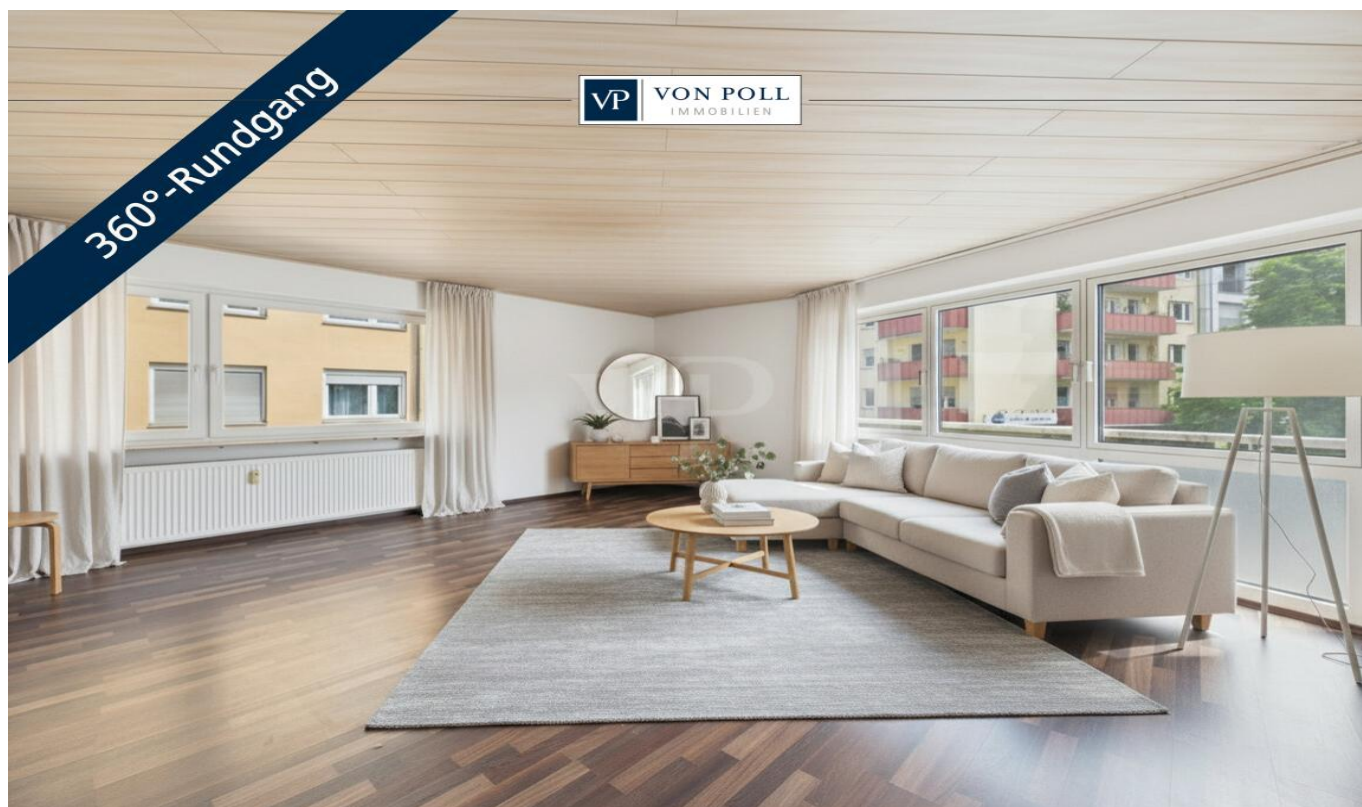


Nürnberg - Maxfeld

# Spazioso e salvaspazio appartamento a Maxfeld con balcone

Codice oggetto: 25021064



PREZZO D'ACQUISTO: 455.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 132 m<sup>2</sup> • 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	Prezzo d'acquisto	455.000 EUR
Superficie netta	ca. 132 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1967		

Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>154.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>08.03.2029</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1967</b>

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



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



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

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



Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

## La proprietà



### 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)



Codice oggetto: 25021064 - 90409 Nürnberg - Maxfeld

## La proprietà



Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.



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



**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 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un balcone di circa 7 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss**
- **ca. 7 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>\*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**

---

**Tetzlgasse 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)**