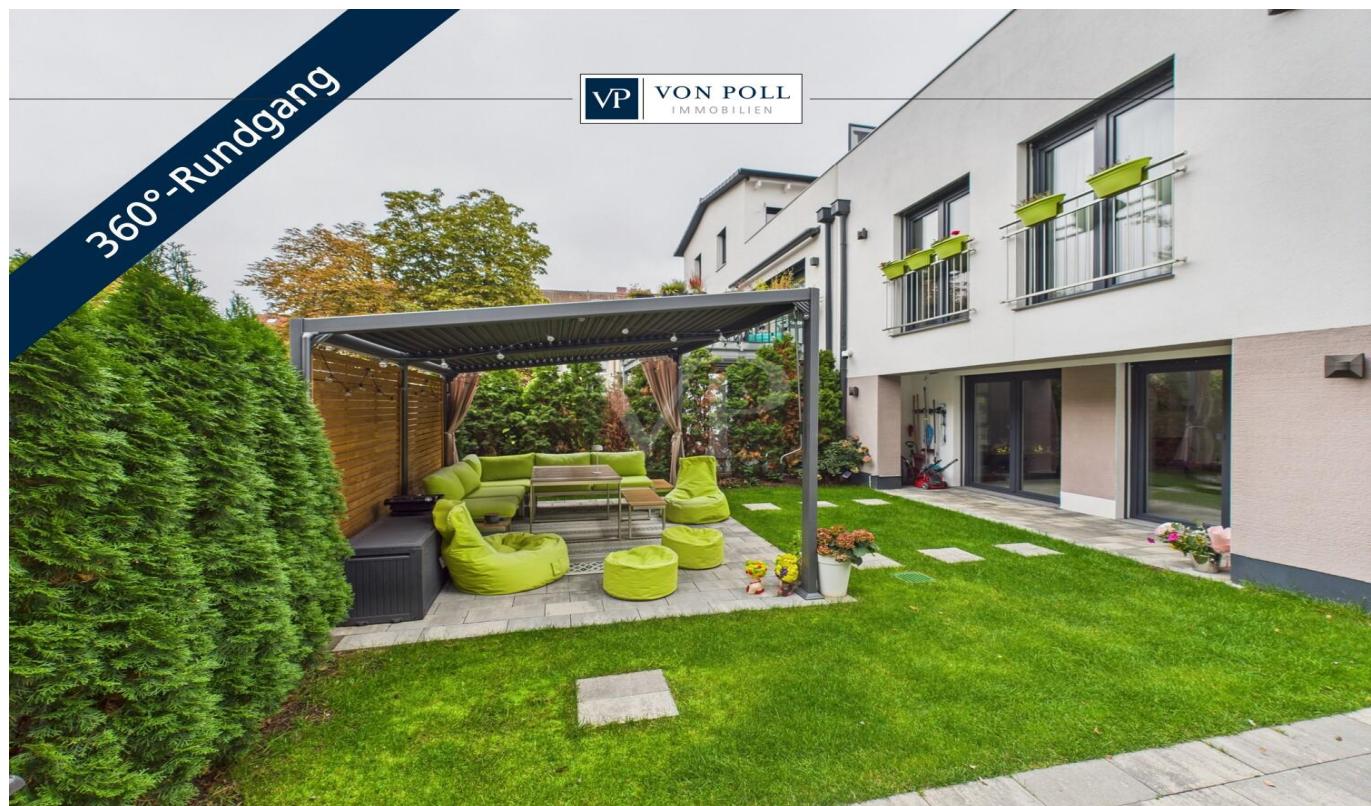


Nürnberg – Hohe Marter

## Nuova costruzione da sogno del 2019: spazio per la famiglia e momenti di sole in giardino

**Codice oggetto: 25021073**



**PREZZO D'ACQUISTO: 998.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 182 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 319 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

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

Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021073	Prezzo d'acquisto	998.500 EUR
Superficie netta	ca. 182 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2019		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

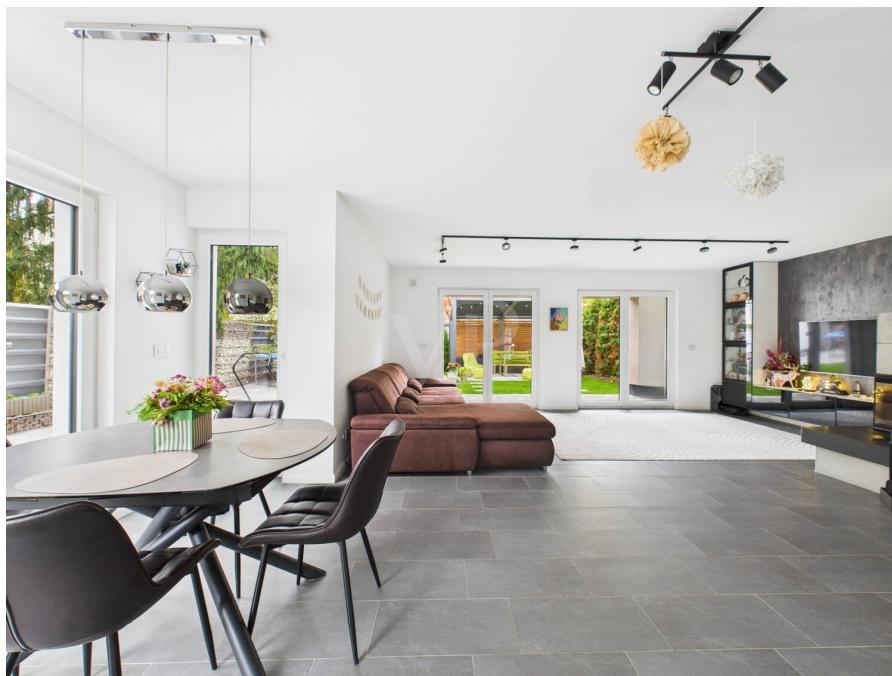
Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	66.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	06.07.2031	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La proprietà



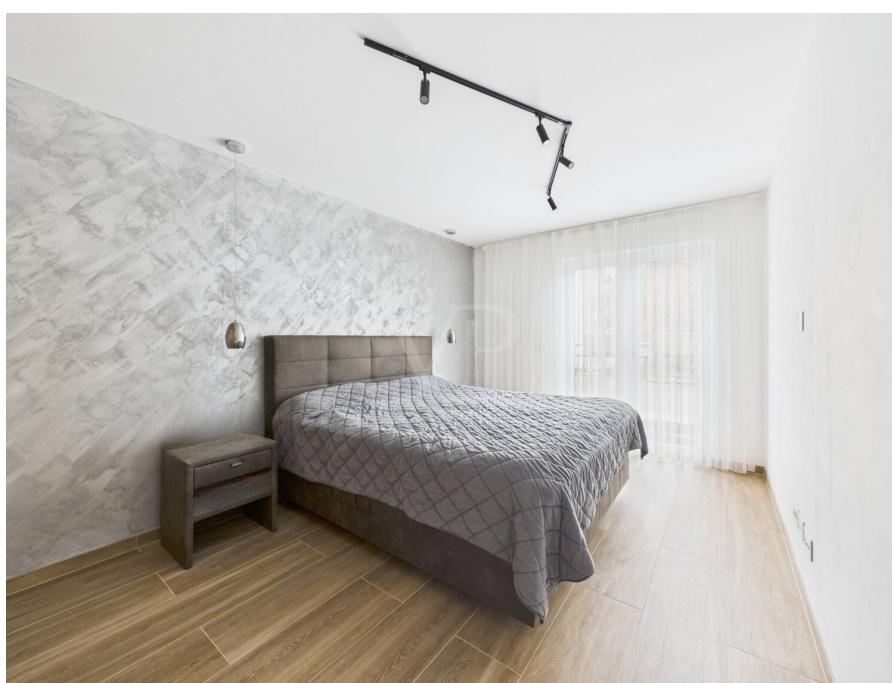
Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La proprietà



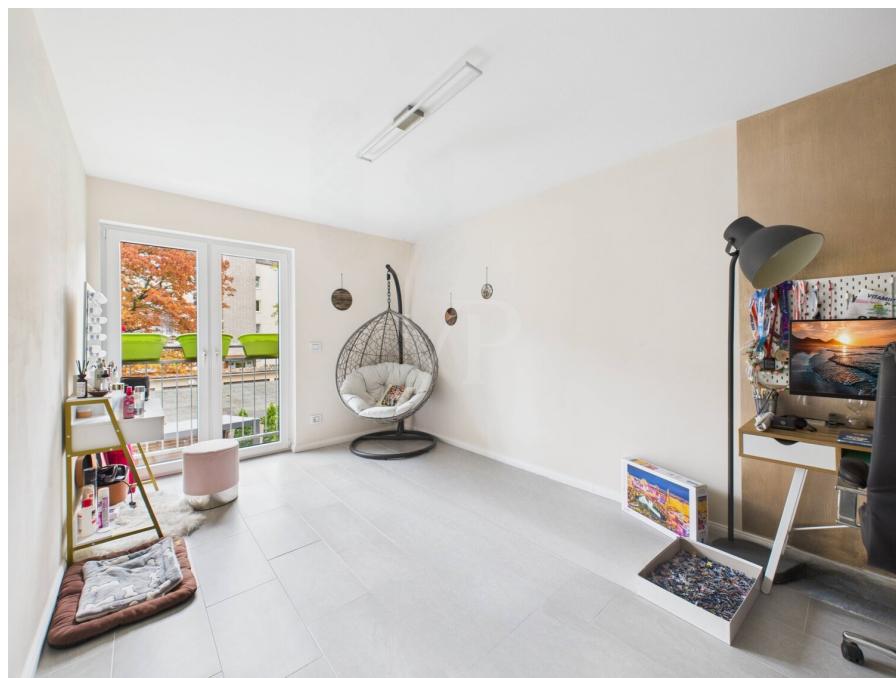
Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La proprietà



Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La proprietà



Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La proprietà



Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La proprietà



Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## La proprietà



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

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



Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## 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 | Tetzlgasse 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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



Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

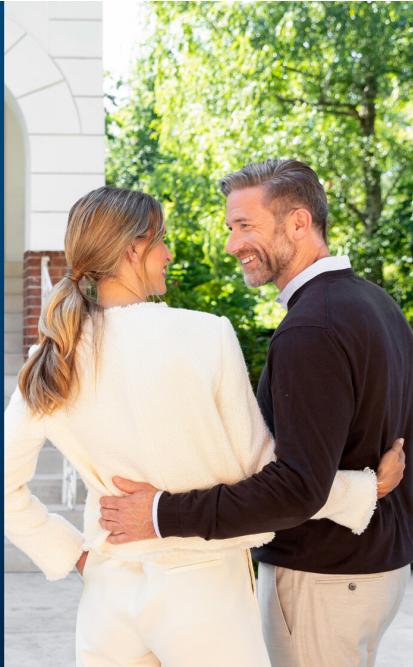
## La proprietà

VP VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

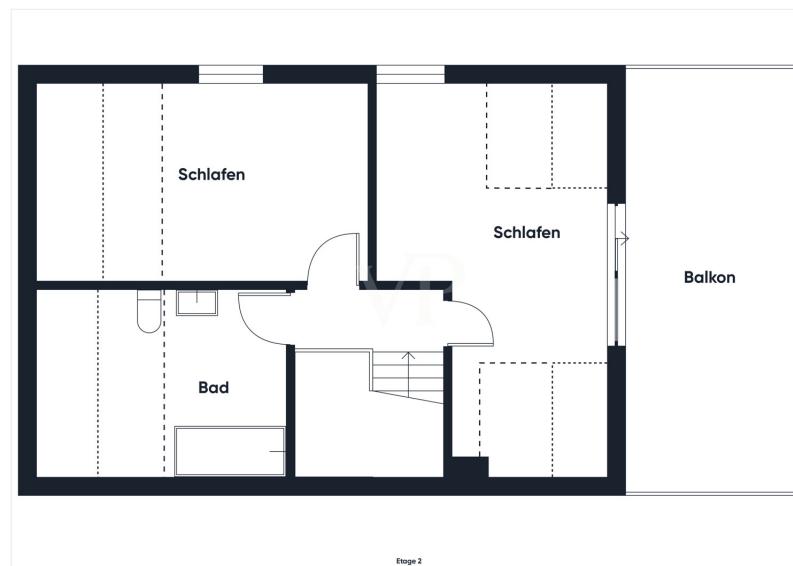


[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Una prima impressione

Questa casa indipendente di alta qualità, costruita nel 2019, combina un design elegante, tecnologie all'avanguardia e caratteristiche di pregio su circa 182 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La casa colpisce per le sue linee architettoniche pulite, la planimetria ben studiata e l'atmosfera accogliente che fonde perfettamente stile e comfort. Il cuore della casa è l'ampia e luminosa zona giorno/pranzo con camino e accesso alla soleggiata terrazza e al giardino. Le finestre a tutta altezza inondano l'ambiente di una calda luce naturale, creando un'atmosfera aperta e accogliente. Il camino aggiunge un tocco di calore alla zona giorno, rendendola il luogo ideale per rilassarsi. L'elegante cucina in stile country, realizzata su misura, è dotata di mobili di alta qualità, un piano di lavoro in pietra naturale scura e moderni elettrodomestici di marca del 2022. Combina un design classico con funzionalità all'avanguardia, ideale per gourmet e famiglie. Un elegante bagno per gli ospiti completa questo piano. Il riscaldamento a pavimento a risparmio energetico in tutta la casa garantisce una temperatura confortevole e uniforme. A tutto questo si aggiunge un sistema di domotica completo, che consente un comodo controllo centralizzato di illuminazione, tende, riscaldamento e sistemi di sicurezza (incluso un sistema di telecamere) tramite un'app, garantendo il massimo comfort e una sicurezza all'avanguardia. Al piano superiore si trovano tre luminose camere da letto, ognuna delle quali offre un utilizzo versatile come camera dei bambini, camera degli ospiti o cabina armadio. Il fiore all'occhiello di questo piano è il lussuoso bagno con eleganti piastrelle effetto marmo di grande formato, una vasca da bagno di design freestanding, una doccia a pioggia walk-in e un doppio lavabo su misura con ampi specchi e illuminazione moderna. Qui, l'eleganza senza tempo incontra un'atmosfera da spa, un luogo dove rilassarsi e distendersi. L'ultimo piano offre altre due spaziose camere, ideali come suite padronale, camere per gli ospiti o ufficio. Un moderno bagno con doccia offre ulteriore comfort. Particolarmente affascinanti sono le due finestre Velux Cabrio, una in bagno e una in una delle camere da letto, che si aprono su piccoli balconi sul tetto, offrendo una luce eccezionale e una sensazione di spazio aperto e arioso. Inoltre, l'adiacente terrazza sul tetto offre una splendida vista ed è perfetta per rilassarsi all'aperto, sia per leggere, prendere il sole o gustare il primo caffè del mattino. Al piano interrato, diverse cantine offrono ampio spazio di stoccaggio e, grazie alla solida costruzione, possono essere utilizzate anche come sala hobby, area fitness o officina. Una lavanderia separata garantisce organizzazione e funzionalità. Il locale caldaia ospita un addolcitore d'acqua AQMOS di alta qualità, che fornisce in modo affidabile acqua dolce e povera di calcare, proteggendo al contempo tutti gli impianti tecnici dell'edificio: un altro dettaglio che sottolinea il design curato di questa casa. Il giardino vanta un prato ben curato e un'ampia terrazza, ideale per accoglienti barbecue e momenti di relax all'aperto. La sua

posizione riparata garantisce la privacy e offre spazio per idee di progettazione paesaggistica personalizzate. La casa è dotata di un impianto solare sul tetto per l'energia sostenibile. Un posto auto esterno con wallbox direttamente presso la casa completa questa interessante offerta. Sono disponibili anche ulteriori posti auto nella proprietà.

Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter**

## Tutto sulla posizione

Der Stadtteil Hohe Marter im südwestlichen Teil Nürnb ergs 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.

**Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25021073 - 90441 Nürnberg – Hohe Marter**

## 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)