

Nürnberg

# VON POLL | Wohnen im Grünen: 3 Zimmer, Garten & Hobbyraum

*Codice oggetto: 26369044*



**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 94,28 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg**

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

**Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 26369044                 |
| Superficie netta    | ca. 94,28 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3                        |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1999                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport              |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 420.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda       | ca. 40 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile    |

Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Riscaldamento                           | Tele              |
| Certificazione energetica valido fino a | 26.11.2028        |
| Fonte di alimentazione                  | Alternativo       |

| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Consumo finale di energia                             | 85.50 kWh/m²a                       |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1999                                |

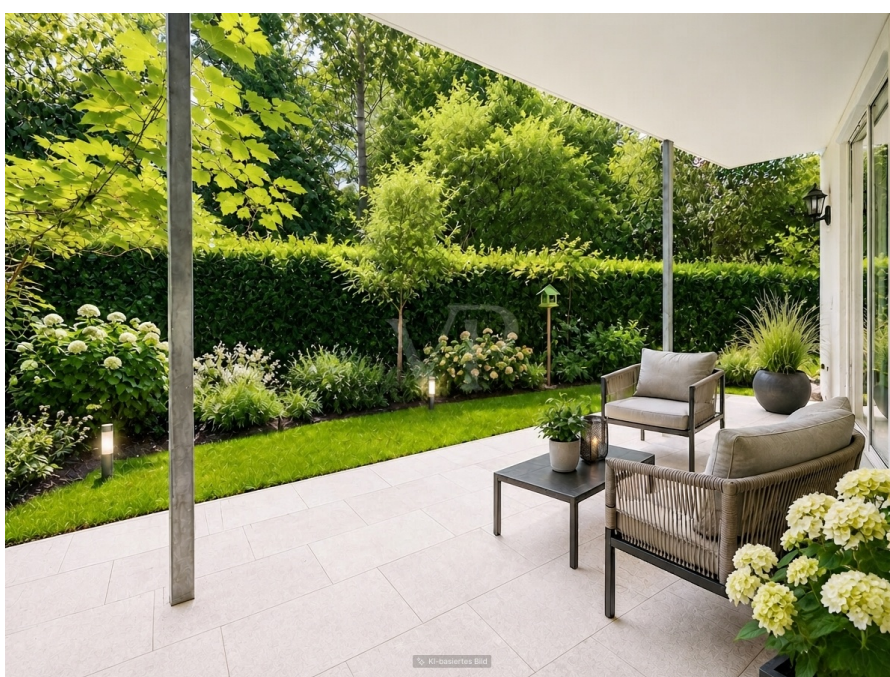
**Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

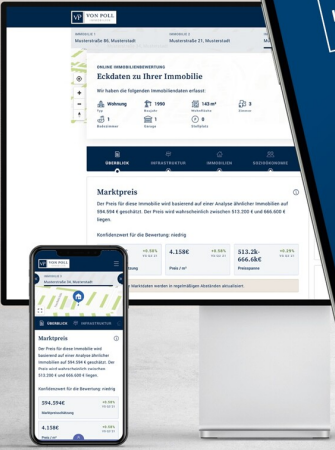




Sandra Maringer &  
Jürgen Maringer  
Geschäftsstellenleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg**

## Una prima impressione

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/AWdq>

Ruhig gelegen, großzügig geschnitten und mit einer besonderen Verbindung ins Grüne bietet diese Erdgeschosswohnung mit ca. 94,28 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Potenzial für ein individuelles Zuhause. Die Wohnung befindet sich in einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit lediglich sechs Wohneinheiten und wurde seinerzeit von Fuchs Bau errichtet.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet viel Platz für unterschiedliche Einrichtungskonzepte. Besonders attraktiv ist der direkte Zugang zum großzügigen Garten, der sich ums Eck erstreckt und der Wohnung ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl verleiht.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die Wohnung befindet sich in einem soliden Zustand, entspricht jedoch in Teilen nicht mehr dem heutigen Ausstattungsstandard. Insbesondere Bodenbeläge und einzelne Oberflächen bieten Potenzial für eine zeitgemäße Modernisierung.

Ein besonderes Plus ist der direkte Zugang in das Untergeschoss. Hier befindet sich ein ca. 30 m<sup>2</sup> großer, heller Hobbyraum, der sich vielseitig als Homeoffice, Gästezimmer, Fitness- oder Freizeitbereich nutzen lässt. Ein weiteres Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Direkt an die Wohnanlage angrenzend gehört ein Carport-Stellplatz zur Wohnung. Zusätzlich steht im Bereich der Stellplätze ein kleiner Schuppen zur Verfügung, ideal für Gartengeräte, Fahrradzubehör oder weitere Utensilien.

Die Erhaltungsrücklage der WEG betrug zum 31.12.2025 rund 26.000 €, der rechnerische Anteil der Wohnung liegt bei ca. 4.000 €.

Die Wohnlage in Nürnberg-Langwasser verbindet Ruhe und Grün mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur. Das Umfeld ist verkehrsberuhigt und von aufgelockerter Wohnbebauung geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Auch der öffentliche Nahverkehr, die Nürnberger Innenstadt, das Messegelände sowie wichtige Verkehrsachsen sind gut erreichbar.

**Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg**

## Dettagli dei servizi

Rücklagen 31.12.2025 ca. 26.000 € entspricht ca. 4.000 € für die Wohnung  
Hausgeld 298,00 €

Die Wohnung ist leerstehend und kann selbst bezogen werden.

**Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in Nürnberg-Langwasser in einer angenehm ruhigen und verkehrsberuhigten Wohnlage mit viel Grün im direkten Umfeld. Der Stadtteil verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindertagesstätten und Schulen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso ist der S-Bahnhof Nürnberg-Dutzendteich schnell erreichbar. Von dort bestehen direkte Verbindungen unter anderem in Richtung Nürnberger Innenstadt.

Das nahe gelegene Dutzendteich-Areal bietet attraktive Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung. Auch das Nürnberger Messezentrum sowie wichtige Verkehrsachsen sind schnell erreichbar. Damit eignet sich die Lage gleichermaßen für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah wohnen und dennoch ein grünes Wohnumfeld schätzen.

**Codice oggetto: 26369044 - 90471 Nürnberg**

## Ulteriori informazioni

**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: 26369044 - 90471 Nürnberg**

## Partner di contatto

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

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

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

---

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