

Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg (Stadtteil)

# Maisonette mit Balkon – Raum für mehr Leben auf zwei Ebenen

*Número da propriedade: 26021011*



**PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5**

**Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)**

## **Numa vista geral**

Número da propriedade	<b>26021011</b>	Preço de compra	<b>349.000 EUR</b>
Área	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>	Comissão para arrendatários	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Piso	<b>2</b>	Modernização / Reciclagem	<b>2013</b>
Quartos	<b>3.5</b>	Tipo de construção	<b>Sólido</b>
Quartos	<b>2</b>	Móveis	<b>WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda</b>
Casas de banho	<b>1</b>		
Ano de construção	<b>1958</b>		

Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	<b>Aquecimento central</b>	Certificado Energético	<b>Certificado de consumo de energia</b>
Fonte de Energia	<b>Gás</b>	Consumo final de energia	<b>118.10 kWh/m²a</b>
Certificado Energético válido até	<b>06.11.2028</b>	Classificação energética	<b>D</b>
Aquecimento	<b>Gás</b>	Ano de construção de acordo com o certificado energético	<b>1958</b>

Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)

## O imóvel



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



Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)

## O imóvel

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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

VON POLL  
IMMOBILIEN

### 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)



Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)

## O imóvel





**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**



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

**Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)**

## **Uma primeira impressão**

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte und vielseitige Raumaufteilung über zwei Ebenen sowie ein angenehmes Wohnambiente. Auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein komfortables Zuhause mit zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Paare, Familien oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Im 2.OG befindet sich der zentrale Wohnbereich der Wohnung. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück und überzeugt durch seine offene Gestaltung sowie große Fensterflächen, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Die separate Küche ist funktional geschnitten und mit einer Einbauküche ausgestattet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum.

Über die innenliegende Treppe gelangen Sie in das 3. Obergeschoss, das als privater Rückzugsbereich dient. Hier befinden sich 2 gut geschnittene Schlafzimmer sowie 2 weitere flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Büro, Ankleide oder Gästezimmer eignen. Ein separates WC sorgt auf dieser Etage für zusätzlichen Komfort.

Die Immobilie wurde im Jahr 1958 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich heute in einem sehr gepflegten Zustand. Über die Jahre hinweg wurde das Haus kontinuierlich instand gehalten und in wesentlichen Bereichen umfassend modernisiert.

Bereits im Jahr 1993 erfolgte ein Anbau sowie eine grundlegende Modernisierung des Daches, des Leitungssystems und der Fassade inklusive Dämmung. Zeitgleich wurden die Fenster in der Küche, im Esszimmer und die Giebfenster erneuert. Die Elektrik im Haus entspricht dem Stand von 1993 bis zum jeweiligen Verteilkasten.

Für die Wohnung selbst wurde im Jahr 2013 eine umfangreiche Kernsanierung durchgeführt. Dabei wurden unter anderem die Küche, die Bäder, die Fußböden, die Türen sowie die Elektrik ab dem Verteilkasten vollständig erneuert. Im Zuge dieser Sanierung wurden außerdem die Dachfenster im WC und im kleinen Büro eingebaut.

Die Heizungsanlage wurde 2017 modernisiert. Weitere Fenster in der Wohnung wurden 2018 ausgetauscht, darunter auch das Dachfenster im Bad.

Zuletzt wurden 2022 neue Dachflächenfenster eingebaut, und 2023 folgten die Dachflächenfenster im Büro sowie im Durchgangszimmer.

**Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)**

## **Detalhes do equipamento**

- Baujahr 1958
- Maisonette-Wohnung über zwei Ebenen mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Durchdachte Raumaufteilung, geeignet für Paare, Familien oder Homeoffice
- Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern
- Direkter Zugang zum Balkon
- Separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer im Erdgeschoss, separates WC im Obergeschoss
- 2 Schlafzimmer sowie 2 flexibel nutzbare Räume (z. B. Büro oder Gästezimmer)
- Praktischer Abstellraum
- Anbau und Modernisierung von Dach, Leitungen, Fassade inkl. Dämmung; Fenster Küche, Esszimmer, Giebel; Elektrik bis Verteilkasten (1993)
- Kernsanierung von Küche, Bädern, Böden, Türen und Elektrik ab Verteilkasten; Dachschrägenfenster WC & kleines Büro (2013)
- Heizungsanlage modernisiert (2017)
- Fenster und Dachschrägenfenster Bad erneuert (2018)
- Neue Dachflächenfenster Wohnung (2022), Dachflächenfenster Büro und Durchgangszimmer (2023)

**Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)**

## **Tudo sobre a localização**

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Fischbach, einer ruhigen und besonders gefragten Wohnlage im südöstlichen Bereich von Nürnberg. Der Stadtteil zeichnet sich durch seinen gewachsenen, fast dörflichen Charakter aus und bietet eine angenehme Kombination aus naturnahem Wohnen und guter städtischer Anbindung. Die Umgebung ist überwiegend geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen und vermittelt ein gepflegtes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Die Infrastruktur ist sehr gut ausgebaut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleistungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Darüber hinaus stehen in den angrenzenden Stadtteilen zusätzliche Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Auch das gastronomische Angebot ist vielfältig und reicht von traditionellen fränkischen Gaststätten bis hin zu modernen Restaurants.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv, da mehrere Kindergärten sowie Schulen im näheren Umfeld vorhanden sind und teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können. Dies unterstreicht die hohe Wohn- und Lebensqualität des Standorts.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Über Busverbindungen besteht Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, wodurch die Nürnberger Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar ist. Zudem sorgen nahegelegene Hauptverkehrsachsen und Autobahnen für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Nürnberger Reichswald, einem weitläufigen Waldgebiet mit zahlreichen Spazier-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten. Zusammen mit weiteren Grünflächen und Naherholungsangeboten bietet die Lage einen hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Insgesamt überzeugt die Wohnlage durch ihre ruhige, grüne Umgebung, eine solide Infrastruktur sowie eine gute Verkehrsanbindung und eignet sich ideal für Familien, Paare und Berufspendler gleichermaßen.

**Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26021011 - 90475 Nürnberg - Fischbach bei Nürnberg  
(Stadtteil)**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Tizian Grimm**

---

**Tetzeltasse 15, 90403 Nürnberg**  
**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**  
**E-Mail: nuernberg@von-poll.com**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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