

Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## 2-Zimmer-Erdgeschoss-Gartenparadies in der schönen Werderau

Objektnummer: 25269009



KAUFPREIS: 222.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25269009
Wohnfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1922

Kaufpreis	222.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung

Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	91.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.10.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 09187 - 92 83 01 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)



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



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zum 360 Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/8gv7> Eine Wohnung zum Verlieben für Naturliebhaber und Stadtmenschen zugleich. Die angebotene Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> bietet einen praktisch geschnittenen Grundriss und eignet sich ideal für Paare oder kleine Haushalte. Das im Jahr 1922 errichtete Gebäude wurde zuletzt 2018 umfassend modernisiert, wobei Dach, Fassade und Heizung, Bad erneuert wurden. Die sanierte Wohnung vereint den Charme eines Altbaus (Ensembleschutz) mit modernen Ausstattungsmerkmalen. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer: ein helles Schlafzimmer und ein geräumiges Wohnzimmer. Letzteres ist mit einem gemauerten Grundofen aus dem Jahr 2015 ausgestattet, der in den kühleren Monaten für behagliche Wärme sorgt. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine effiziente Gaszentralheizung, die eine angenehme Raumtemperatur gewährleistet. Hochwertige 2-fach-isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise bodentief, sorgen für ausreichenden Lichteinfall. Fensterläden bieten zusätzlichen Sichtschutz und unterstreichen den Altbaucharakter der Immobilie. Die Wohnräume sind mit Vinyl- und Laminatböden ausgestattet, während in Küche, Bad und Flur strapazierfähiger Granitboden verlegt wurde. Das Tageslichtbad besticht durch Funktionalität und Komfort. Es ist mit einer Wanne sowie einem Waschmaschinenanschluss, WC und Waschbecken ausgestattet. Die großzügige Küche verfügt über eine praktische Einbauküche, die ausreichend Stauraum bietet. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das Sondernutzungsrecht an einem ca. 235 m<sup>2</sup> großen Garten, der zusammen mit einem Gartenhaus und einem Pavillon zusätzlichen Raum im Freien bietet. Ein vorgelagerter Gartenbereich mit ca. 40 m<sup>2</sup> bietet weiteres Potenzial zur Gestaltung. Hier können Sie Ihre Freizeit und die sonnigen Tage im Freien genießen und haben gleichzeitig die Möglichkeit zur individuellen Nutzung und Gestaltung. Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein großes Kellerabteil. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht eine Waschküche zur Verfügung, in der eine eigene Waschmaschine angeschlossen werden kann. Diese Wohnung kombiniert Altbaucharme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet gleichzeitig flexible Nutzungsmöglichkeiten innen und außen. Die Mischung aus Altbauelementen und modernen Features schafft ein angenehmes Wohnklima. Gerne stehen wir für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung. Diese Immobilie bietet den idealen Rahmen für zukünftige Wohnerlebnisse und überzeugt durch ihre funktionalen und ansprechenden Räumlichkeiten. Wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich vorstellen zu dürfen und beantworten gerne alle weiteren Fragen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich selbst ein Bild von den Vorzügen dieser Immobilie zu machen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Ausstattung und Details

- \* Praktisch geschnittener Grundriss
- \* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Isfenster, teilw. bodentief mit Fensterläden
- \* Gaszentralheizung
- \* Gemauerter Grundofen aus 2015 im Wohnbereich
- \* Granitboden in Küche, Bad und Flur, sonst Vinyl- und Laminatböden
- \* Tageslicht-Bad mit Wanne und WM-Anschluss und WC, Waschbecken vorhanden
- \* Küche mit Einbauküche
- \* Garten als Sondernutzungsrecht mit ca. 235 m<sup>2</sup> und Gartenhaus und Pavillon zzgl. Vorgarten mit ca. 40 m<sup>2</sup>
- \* großes Kellerabteil mit ca. 12 m<sup>2</sup>
- \* Waschküche für eigene Waschmaschine



Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in absolut ruhiger städtischer Wohnlage umrahmt von viel Grün. Der Nürnberger Stadtteil Werderau hat sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzen Entfernungen. Werderau ist ein Stadtteil im Süden Nürnbergs und der Name des statistischen Bezirks 46. Zusammen mit der Marterlachsiedlung hat die Werderau mehr als 4800 Einwohner. Eingerahmt wird die Werderau, beginnend im Norden im Uhrzeigersinn von der Nopitschstraße (Südring), der A73, der Südwesttangente und der Bahnstrecke Treuchtlingen–Nürnberg. Die Gleise des Rangierbahnhofes teilen den Stadtteil in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Ab 1910/11 wurde auf dem Areal der 1899 nach Nürnberg eingemeindeten Gemeinde Gibitzenhof eine Wohnanlage für Arbeiter und höhere Angestellte der Firma MAN errichtet. Die Gründung der Werderau war eine Idee von Anton von Rieppel, damals Generaldirektor von MAN. Ihren Namen hat die Siedlung von dem Techniker Johann Ludwig Werder. Um eine möglichst natürliche Urbanität zu erreichen, baute man verwinkelt und um einen zentralen Platz, den Volckamerplatz, auf dem man Anton von Rieppel ein Denkmal errichtete. Die Bauphase zog sich bis in die 1930er Jahre hin.

Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 91.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Objektnummer: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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