

Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

2-Zimmer-Erdgeschoss-Gartenparadies in der schönen Werderau

Property ID: 25269009

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 222.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

At a glance

Property ID	25269009	Purchase Price	222.000 EUR
Living Space	ca. 65 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2018
Bathrooms	1	Condition of property	Renovated
Year of construction	1922	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 12 m ²
		Equipment	Terrace, Garden / shared use

Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	91.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.10.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

The property



Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

The property



Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

The property



Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

The property



Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

The property



Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

The property



Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

The property



Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

The property

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



www.von-poll.com/nuernberger-land



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

A first impression

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 m² 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 m² großen Garten, der zusammen mit einem Gartenhaus und einem Pavillon zusätzlichen Raum im Freien bietet. Ein vorgelagerter Gartenbereich mit ca. 40 m² 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.

Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

Details of amenities

- * 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 m² und Gartenhaus und Pavillon zzgl. Vorgarten mit ca. 40 m²
- * großes Kellerabteil mit ca. 12 m²
- * Waschküche für eigene Waschmaschine

Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

All about the location

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.

Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 91.00 kWh/(m²*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.

Property ID: 25269009 - 90441 Nürnberg / Südwestliche Außenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Nuremberg region
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com