Nürnberg – Maxfeld

Spacious space-saving wonder in Maxfeld with balcony

Property ID: 25021064



PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 132 m² • ROOMS: 5

Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

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

Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

At a glance

Property ID	25021064
Living Space	ca. 132 m²
Floor	1
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1967

Purchase Price	425.000 EUR
Type	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	08.03.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	154 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

The property





Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

The property





Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

The property

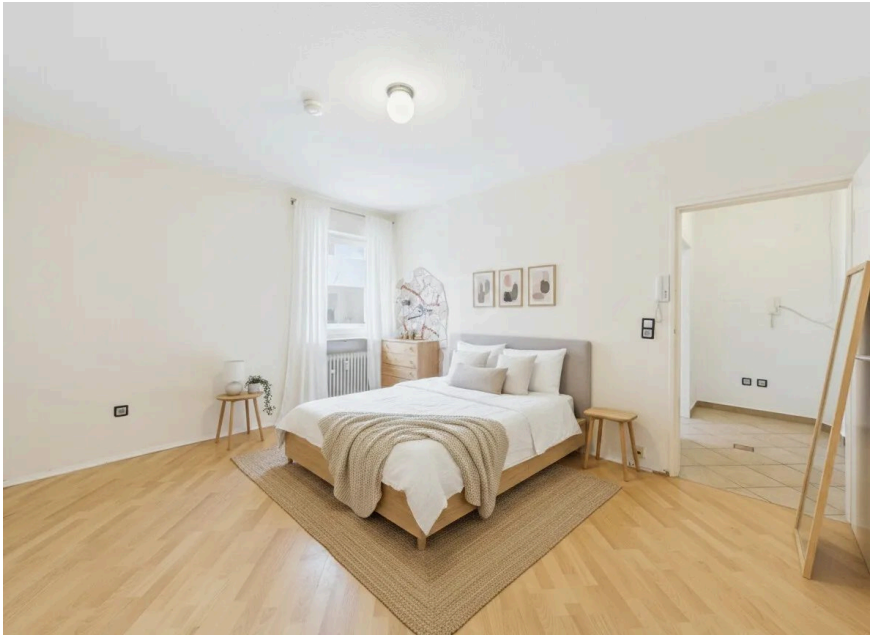




Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

The property





Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

The property

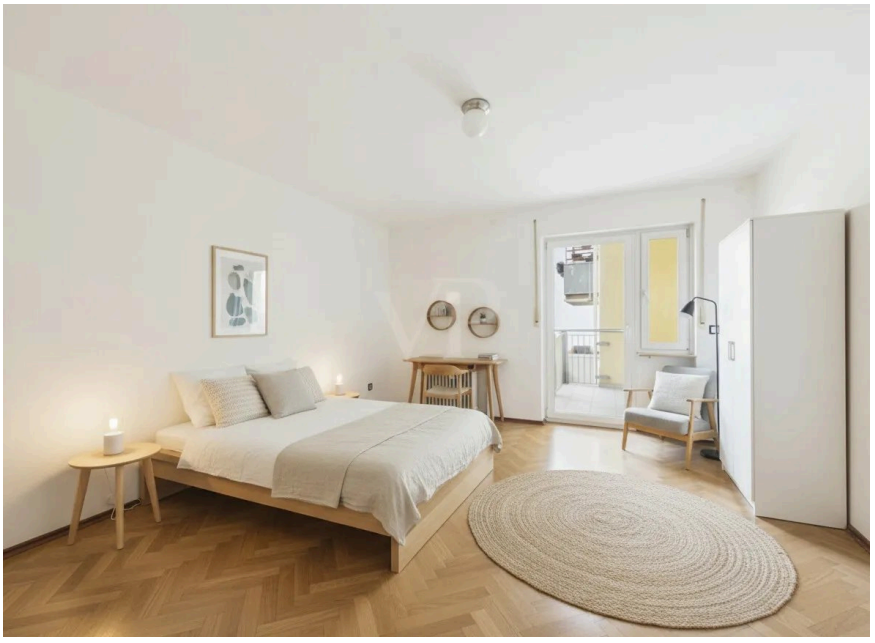




Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

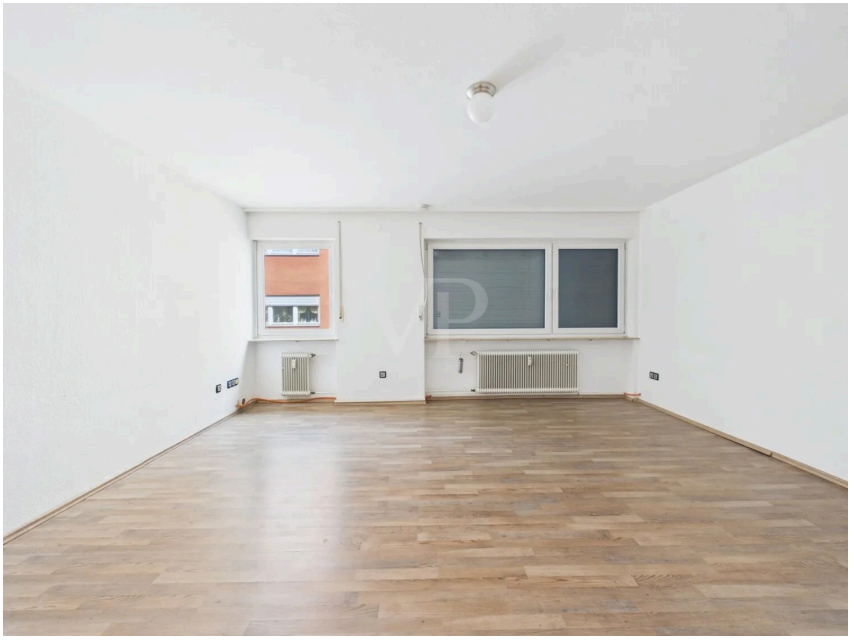
The property

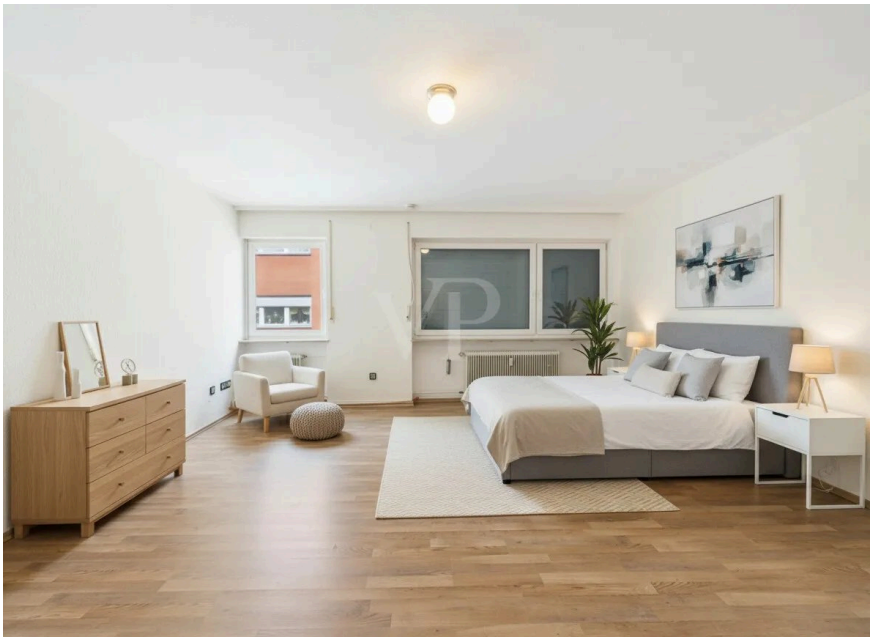




Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

The property





Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

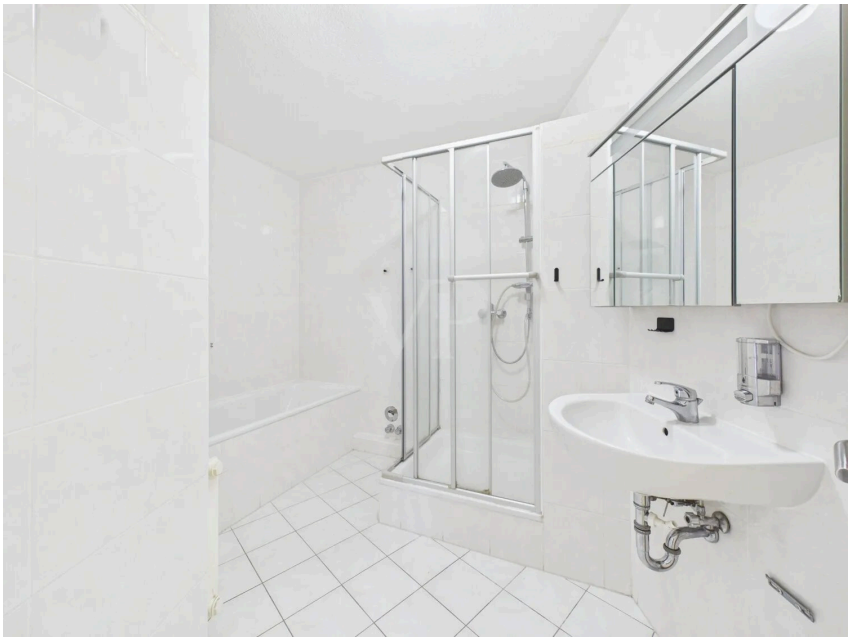
The property

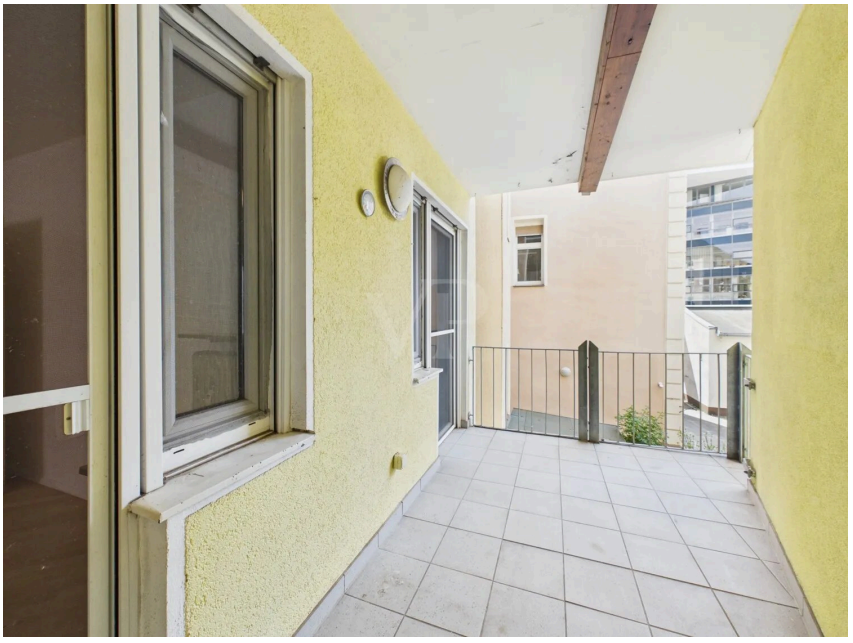




Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

The property





Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

The property



VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg



Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

The property

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 | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | *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 kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg



Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

The property



Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

A first impression

This spacious apartment on the first floor of a well-maintained multi-family building constructed in 1967 offers approximately 132 m² of living space and a balcony of around 7 m², providing ideal conditions for harmonious family life. Originally two separate apartments, it was combined into one unit, resulting in a particularly generous floor plan with an ideal balance of communal areas and private retreats, ensuring that every family member has their own space. The heart of the apartment is the spacious living room, which offers ample room for cozy evenings with the whole family. The large windows create a bright and welcoming atmosphere and offer a lovely view of the vibrant Maxfeld district. The separate kitchen is equipped with modern fitted units and provides plenty of space for cooking together. Four bedrooms offer flexible use – whether as children's rooms, master bedrooms, guest rooms, or a home office. A particularly convenient feature: two of the bedrooms have direct access to the balcony, perfect for relaxing and enjoying the fresh air. Enjoy your first cup of coffee in the sunshine in the morning or unwind together at the end of the day. The spacious, naturally lit bathroom with shower and bathtub meets all the needs of a family. Two additional guest toilets provide even more convenience, especially for those living with multiple people. A small storage room offers further storage space for items not needed daily. The apartment features laminate and tile flooring, making it easy to maintain while maintaining a modern look. An elevator in the building further facilitates daily life, particularly for families with children or elderly residents. Another advantage: the building's roof was replaced in 2023, so you don't have to worry about major investments. The apartment is currently rented and generates a monthly net rent of €1,555.00. This makes it not only a future home for a family but also an attractive investment opportunity.

Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Details of amenities

- Baujahr 1967
- ca. 132 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss
- ca. 7 m² Balkon, von zwei Schlafzimmern aus begehbar
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer – ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Licht
- Separate Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- 2 Gäste-WCs für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Abstellraum
- Laminat- und Fliesenböden – pflegeleicht und modern

- Aufzug im Haus vorhanden
- Dach 2023 erneuert

- Aktuell vermietet, monatliche Kaltmiete: 1555,00 Euro
- Hausgeld inkl. Heizkosten 427,50 Euro

Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

All about the location

Maxfeld gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs und zeichnet sich durch seine zentrale Lage aus, die urbanes Leben mit Ruhe und hoher Wohnqualität verbindet. Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum Stadtpark, der zahlreiche Möglichkeiten für Erholung, Sport und Freizeit bietet.

Die Infrastruktur in Maxfeld ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten sind bequem zu Fuß erreichbar. Die Altstadt Nürnbergs liegt nur wenige Minuten entfernt und ist ebenso wie andere zentrale Punkte der Stadt schnell mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Eine ausgezeichnete Anbindung an Bus und U-Bahn sowie die schnelle Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs und der Autobahnen macht den Stadtteil auch für Berufspendler besonders interessant.

Maxfeld vereint urbanes Wohnen, attraktive Freizeitangebote und exzellente Infrastruktur. Der Stadtteil eignet sich ideal für Familien, Berufstätige und Investoren, die eine zentrale, gefragte und werthaltige Wohnlage suchen.

Property ID: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.3.2029.
Endenergiebedarf beträgt 154.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com