Nürnberg – Maxfeld

# Maravilla espaciosa y ahorradora de espacio en Maxfeld con balcón

*Número de propiedad: 25021064*




PRECIO DE COMPRA: 425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132 $m^2$ • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25021064 |
| Superficie habitable | ca. 132 m² |
| Piso | 1 |
| Habitaciones | 5 |
| Dormitorios | 4 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1967 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 425.000 EUR |
| Piso | Piso |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 08.03.2029 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 154 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | E |
| Año de construcción según el certificado energético | 1967 |

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propiedad

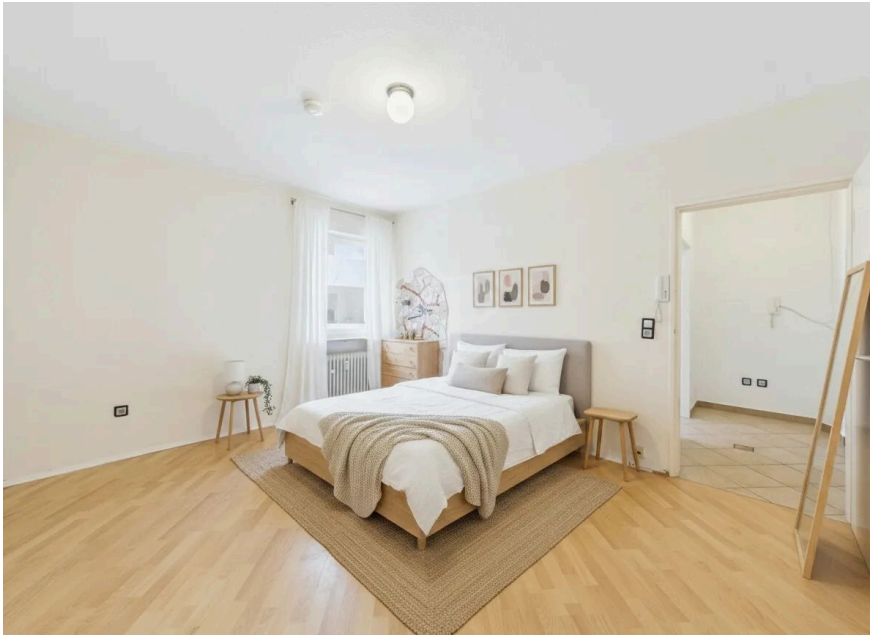




Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propiedad

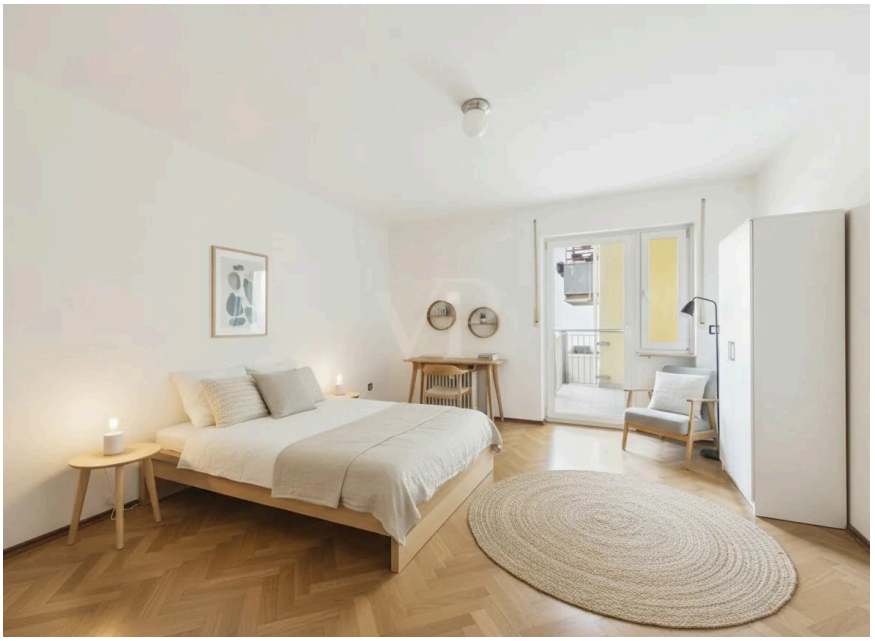




Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

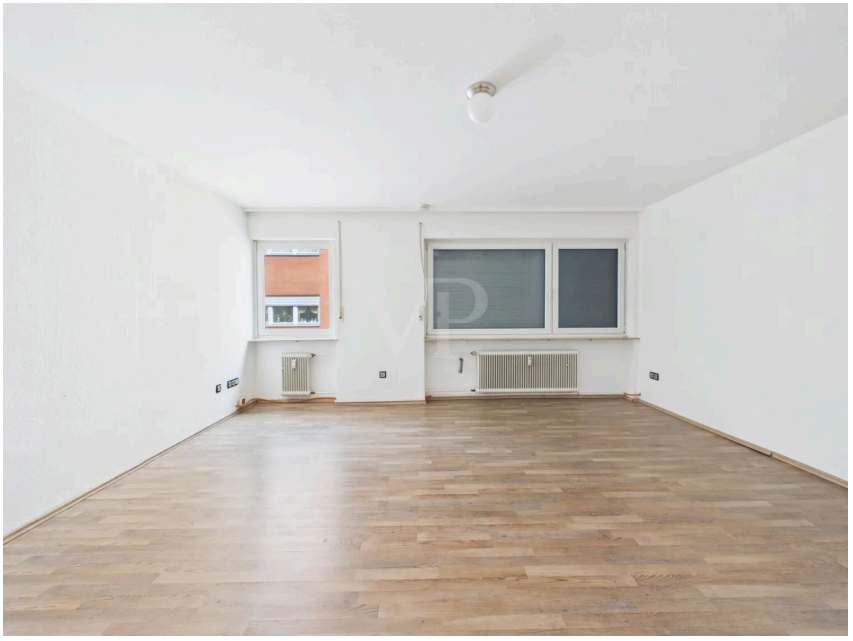
# La propiedad





Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

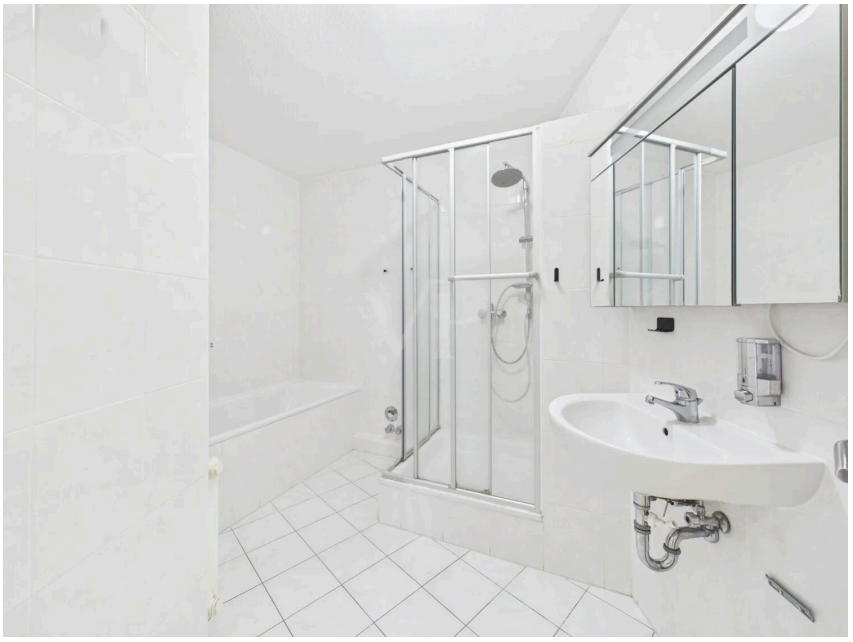
# La propiedad

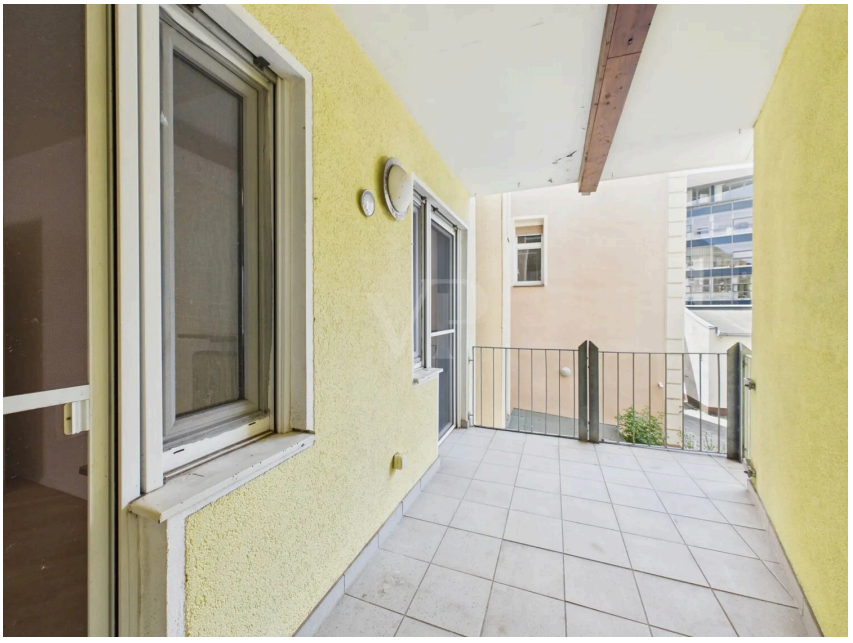




Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propiedad





Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propiedad



VON POLL IMMOBILIEN

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

*www.von-poll.com/nuernberg*



Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propiedad

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*



Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propiedad



Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# Una primera impresión

Este espacioso apartamento, ubicado en la primera planta de un edificio plurifamiliar en perfecto estado, construido en 1967, ofrece aproximadamente 132 m² de espacio habitable y un balcón de unos 7 m², lo que proporciona las condiciones ideales para una vida familiar armoniosa. Originalmente eran dos apartamentos separados, pero se fusionaron en uno solo, lo que resultó en una distribución especialmente generosa con un equilibrio ideal entre zonas comunes y espacios privados, garantizando que cada miembro de la familia tenga su propio espacio. El corazón del apartamento es el espacioso salón, que ofrece un amplio espacio para disfrutar de agradables veladas en familia. Los grandes ventanales crean un ambiente luminoso y acogedor con una hermosa vista del vibrante distrito de Maxfeld. La cocina independiente está equipada con modernos muebles empotrados y ofrece amplio espacio para cocinar juntos. Cuatro dormitorios ofrecen un uso flexible: como habitaciones infantiles, dormitorios principales, habitaciones de invitados o despacho. Una característica especialmente práctica: dos de los dormitorios tienen acceso directo al balcón, perfecto para relajarse y disfrutar del aire fresco. Disfrute de su primera taza de café al sol por la mañana o relájese juntos al final del día. El espacioso baño con luz natural, ducha y bañera, satisface todas las necesidades de una familia. Dos aseos adicionales ofrecen aún más comodidad, especialmente para quienes viven con varias personas. Un pequeño trastero ofrece espacio adicional para guardar objetos que no se necesitan a diario. El apartamento cuenta con suelos laminados y de baldosas, lo que facilita su mantenimiento y conserva un estilo moderno. El ascensor del edificio facilita aún más la vida diaria, especialmente para familias con niños o personas mayores. Otra ventaja: el tejado del edificio se renovó en 2023, por lo que no tendrá que preocuparse por grandes inversiones. El apartamento está actualmente alquilado y genera una renta neta mensual de 1.555,00 €. Esto lo convierte no solo en un futuro hogar para una familia, sino también en una atractiva oportunidad de inversión.

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# Otros datos

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.

Número de propiedad: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com