Nürnberg – Maxfeld

# Appartement spacieux et compact avec balcon à Maxfeld

*CODE DU BIEN: 25021064*




PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m$^2$ • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25021064 |
| Surface habitable | ca. 132 m² |
| Etage | 1 |
| Pièces | 5 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1967 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 425.000 EUR |
| Type | Etage |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Gaz |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 08.03.2029 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 154 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1967 |

CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propriété





CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propriété





CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propriété

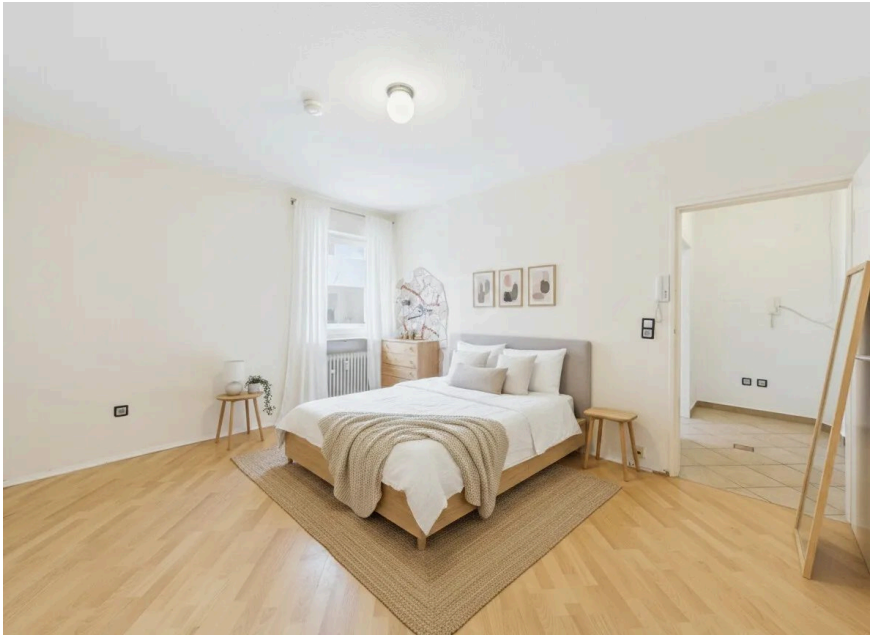




CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propriété





CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propriété

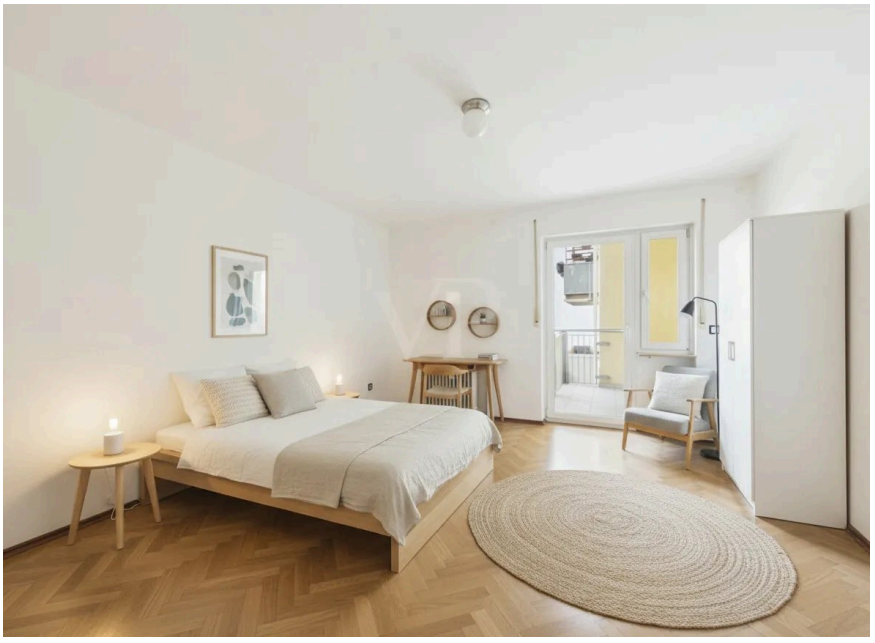




CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

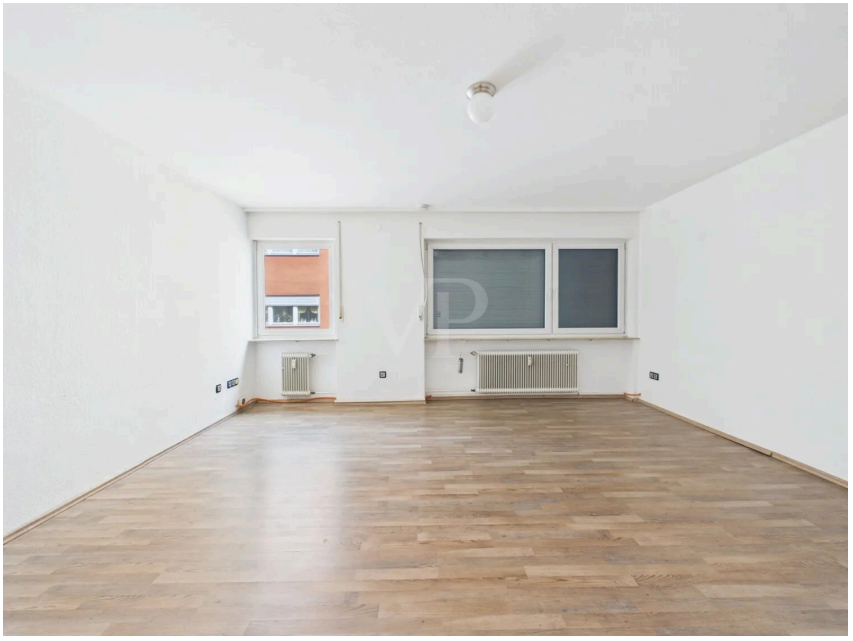
# La propriété





CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propriété





CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

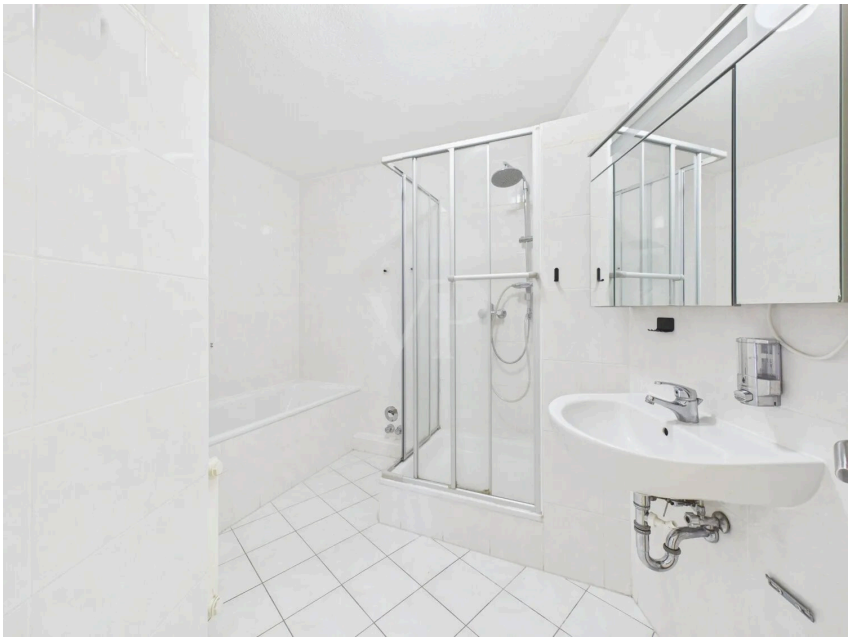
# La propriété

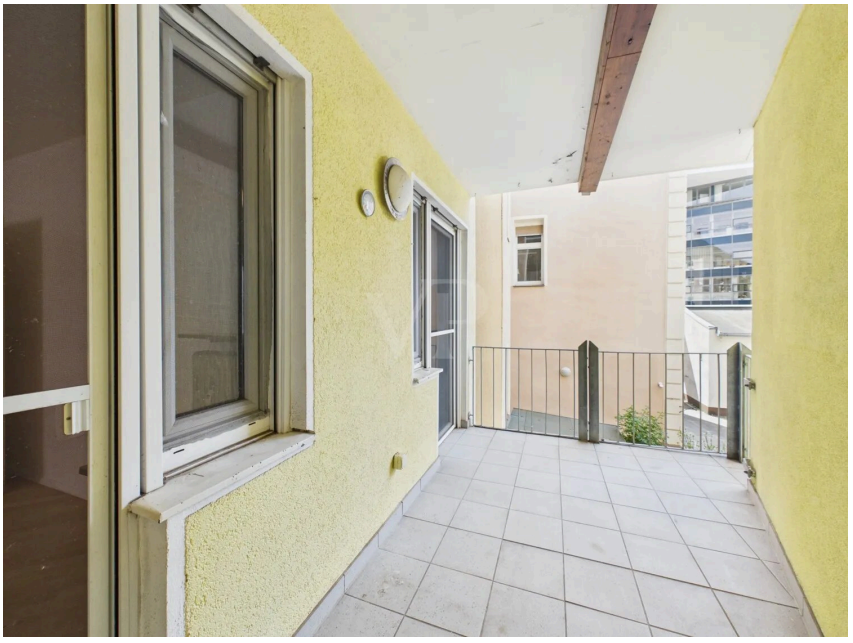




CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propriété





CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propriété



VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg



CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propriété

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*



CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# La propriété



CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# Une première impression

Ce spacieux appartement, situé au premier étage d'un immeuble collectif bien entretenu construit en 1967, offre environ 132 m² de surface habitable et un balcon d'environ 7 m², créant ainsi un cadre idéal pour une vie de famille harmonieuse. Initialement composé de deux appartements distincts, il a été réuni en un seul, offrant un agencement particulièrement généreux et un équilibre parfait entre espaces communs et intimité, garantissant à chaque membre de la famille son propre espace. Le cœur de l'appartement est son vaste séjour, idéal pour de chaleureuses soirées en famille. Les grandes fenêtres créent une atmosphère lumineuse et accueillante et offrent une jolie vue sur le quartier animé de Maxfeld. La cuisine séparée est équipée d'éléments modernes et offre un espace généreux pour cuisiner ensemble. Les quatre chambres offrent une grande flexibilité d'aménagement : chambres d'enfants, suites parentales, chambres d'amis ou bureau. Un atout particulièrement appréciable : deux des chambres donnent directement sur le balcon, parfait pour se détendre et profiter du grand air. Savourez votre premier café au soleil le matin ou relaxez-vous ensemble en fin de journée. La salle de bain spacieuse et lumineuse, équipée d'une douche et d'une baignoire, répond à tous les besoins d'une famille. Deux toilettes supplémentaires pour les invités offrent un confort accru, notamment pour les familles nombreuses. Un petit débarras permet de ranger les objets non utilisés au quotidien. L'appartement est doté de sols en stratifié et en carrelage, faciles d'entretien et au style moderne. Un ascenseur facilite la vie quotidienne, en particulier pour les familles avec enfants ou les personnes âgées. Autre atout : la toiture de l'immeuble a été refaite en 2023, vous évitant ainsi des travaux importants. Actuellement loué, l'appartement génère un loyer net mensuel de 1 555 €. Il représente donc non seulement un futur foyer pour une famille, mais aussi une excellente opportunité d'investissement.

CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com