Nürnberg – Maxfeld

Tágas, helytakarékos csoda Maxfeldben erkéllyel

VP azonosító: 25021064



VÉTELÁR: 425.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 132 m^2 • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Áttekintés

VP azonosító	25021064
Hasznos lakótér	ca. 132 m²
Emelet	1
Szobák	5
Hálószobák	4
Fürdoszobák	1
Építés éve	1967

Vételár	425.000 EUR
Lakás	Emelet
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.03.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	154 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Az ingatlan

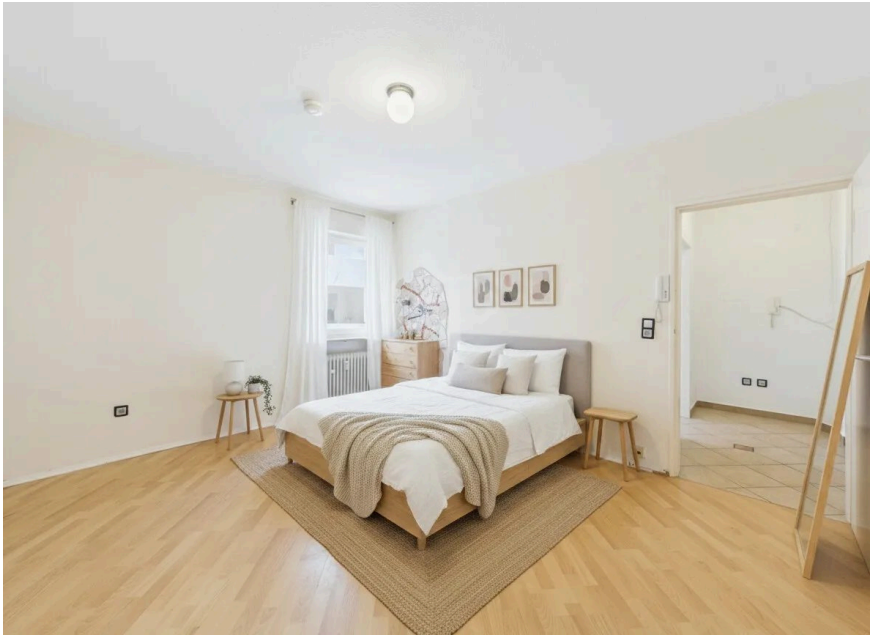




VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Az ingatlan

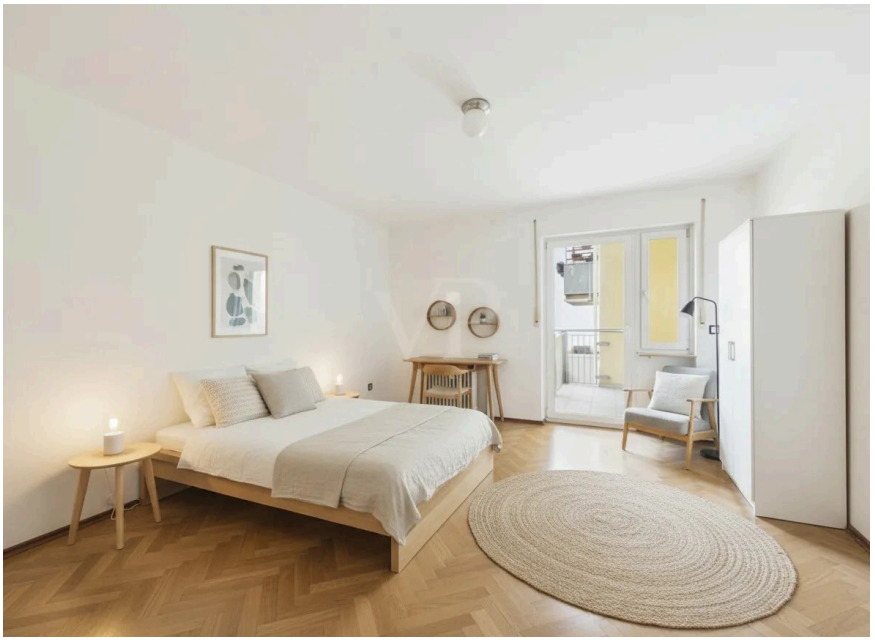




VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

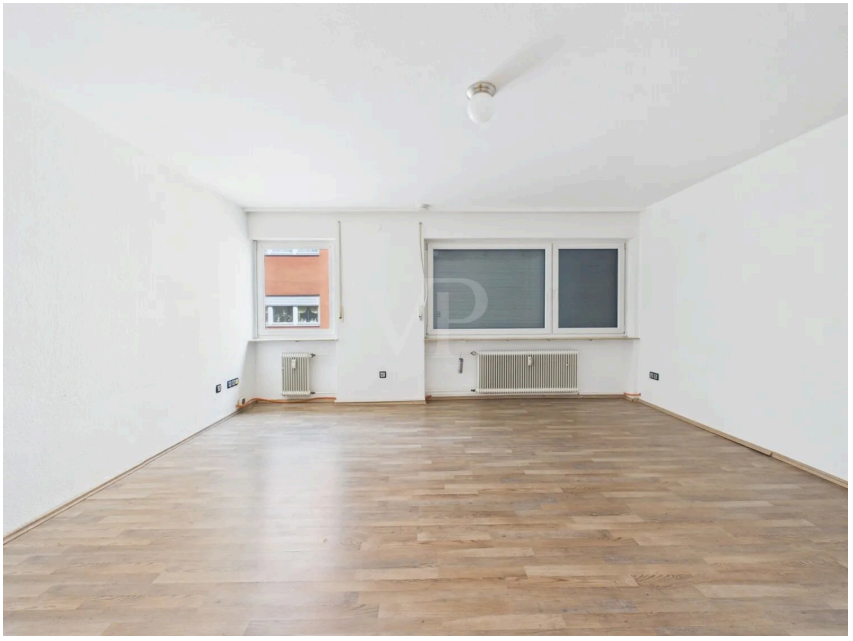
Az ingatlan





VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

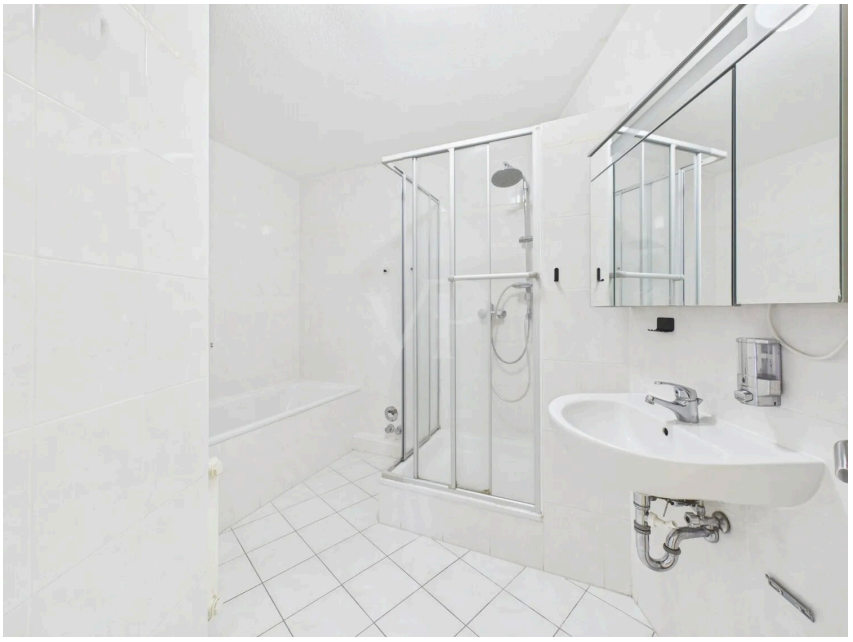
Az ingatlan

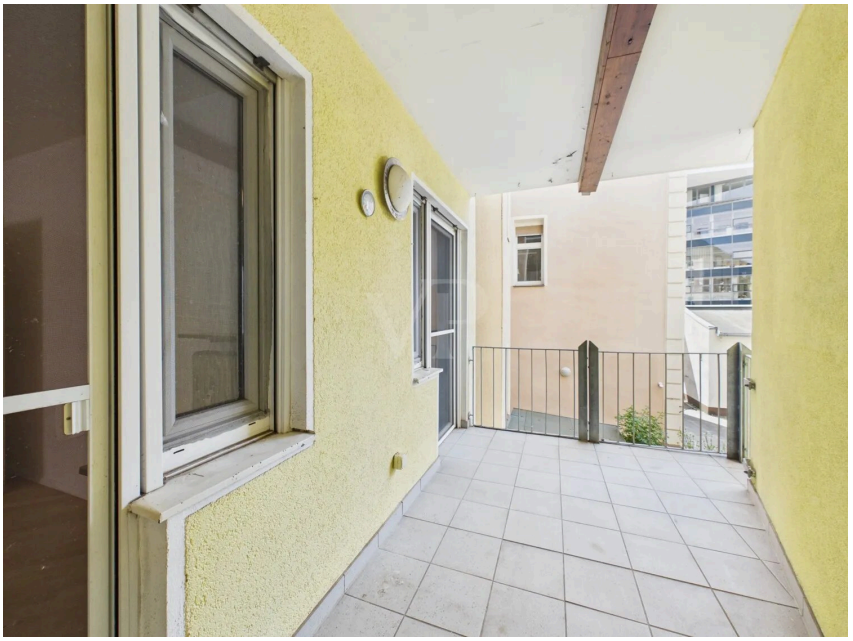




VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Az ingatlan





VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Az ingatlan



VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg



VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Az ingatlan

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



VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Az ingatlan



VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Az elso benyomás

Ez a tágas lakás egy 1967-ben épült, jól karbantartott társasház elso emeletén található, körülbelül 132 m² lakóteret és egy körülbelül 7 m²-es erkélyt kínál, ideális feltételeket biztosítva a harmonikus családi élethez. Eredetileg két különálló lakás volt, amelyet egy egységgé alakítottak át, így különösen nagyvonalú alaprajzot kaptunk, ideális egyensúlyban a közösségi terek és a privát pihenok között, biztosítva, hogy minden családtagnak meglegyen a saját tere. A lakás szíve a tágas nappali, amely boséges helyet kínál a hangulatos estékhez az egész családdal. A nagy ablakok világos és barátságos légkört teremtenek, és szép kilátást nyújtanak a nyüzsgo Maxfeld negyedre. A különálló konyha modern beépített szekrényekkel van felszerelve, és rengeteg helyet biztosít a közös fozéshez. A négy hálószoba rugalmasan használható – akár gyerekszobaként, fo hálószobáként, vendégszobaként vagy dolgozószobaként is használható. Különösen kényelmes tulajdonság: két hálószobából közvetlen hozzáférés van az erkélyhez, amely tökéletes a pihenésre és a friss levego élvezetére. Élvezze az elso csésze kávéját a napsütésben reggel, vagy lazítson együtt a nap végén. A tágas, természetes megvilágítású, zuhanyzós és kádas fürdoszoba egy család minden igényét kielégíti. Két további vendégmosdó még nagyobb kényelmet biztosít, különösen a többen élok számára. Egy kis tárolóhelyiség további helyet biztosít a naponta nem szükséges tárgyaknak. A lakás laminált és járólapos padlóval rendelkezik, így könnyen karbantartható, miközben modern megjelenést biztosít. Az épületben található lift tovább megkönnyíti a mindennapi életet, különösen a gyermekes családok vagy az idos lakók számára. További elony: az épület tetejét 2023-ban cserélték, így nem kell aggódnia a nagyobb beruházások miatt. A lakás jelenleg bérbe van adva, és havi nettó 1555,00 eurós bérleti díjat termel. Ez nemcsak egy család jövobeli otthonává teszi, hanem vonzó befektetési lehetoséggé is.

VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25021064 - 90409 Nürnberg – Maxfeld

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com