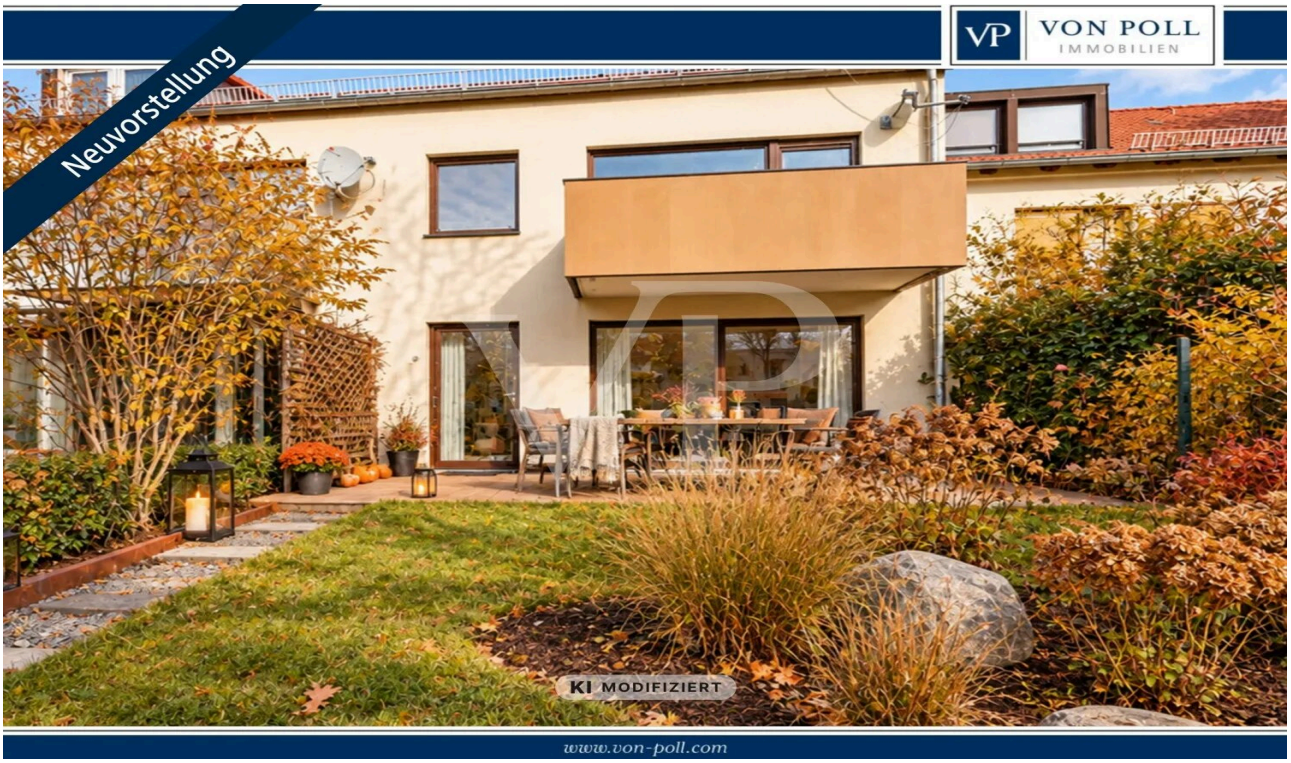
Nürnberg – Moorenbrunn

VON POLL | Reihenhaus mit ca. 120 m² Wohnfläche zum Sanieren, gestalten, wohlfühlen

Objektnummer: 26369055



KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122.44 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 212 m²

Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26369055
Wohnfläche	ca. 122.44 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1971

Kaufpreis	330.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197.83 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

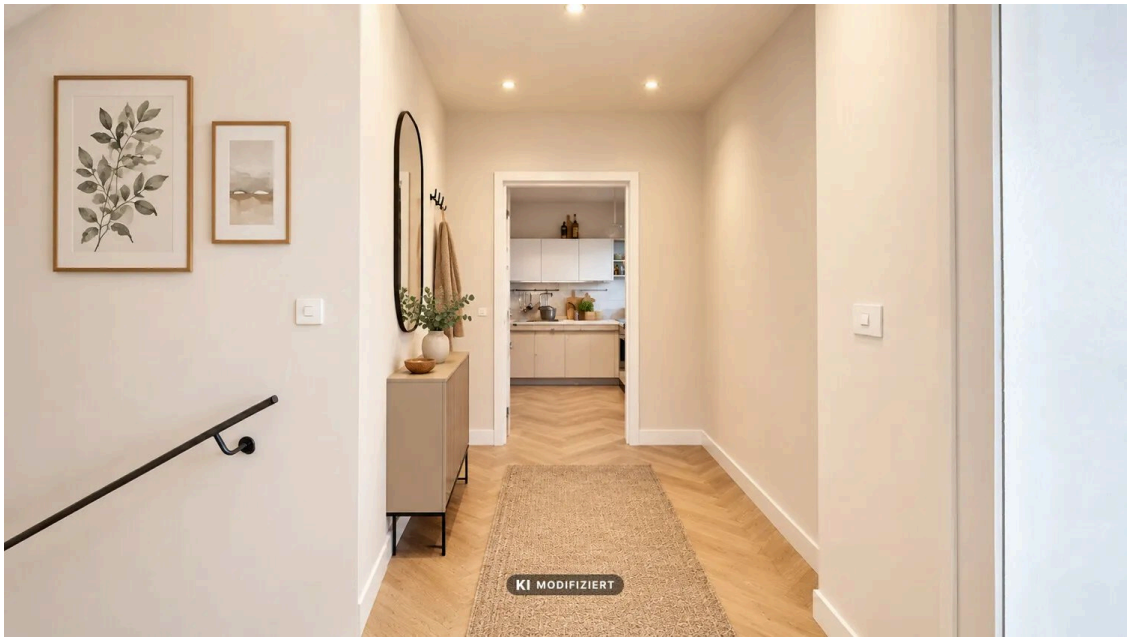
Die Immobilie





Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

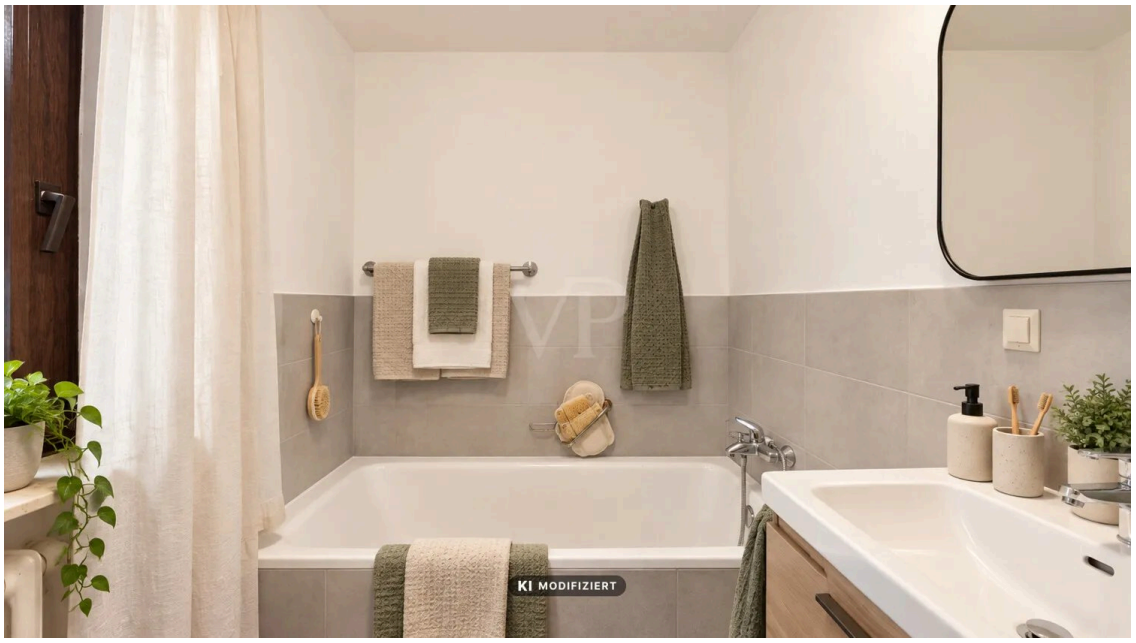
Die Immobilie





Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

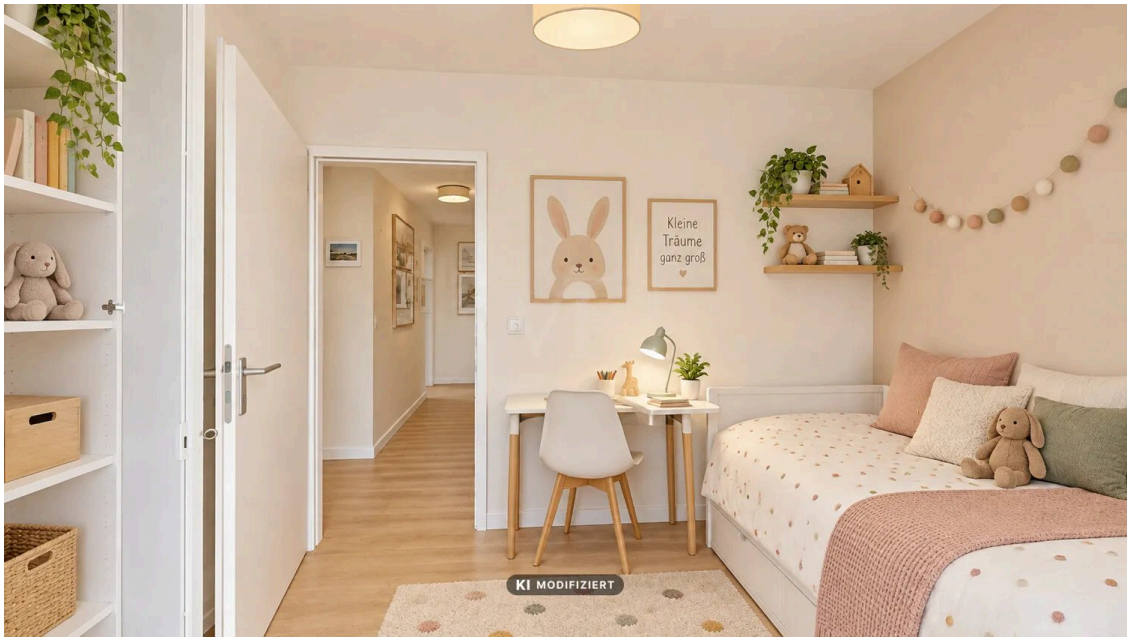
Die Immobilie





Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Die Immobilie

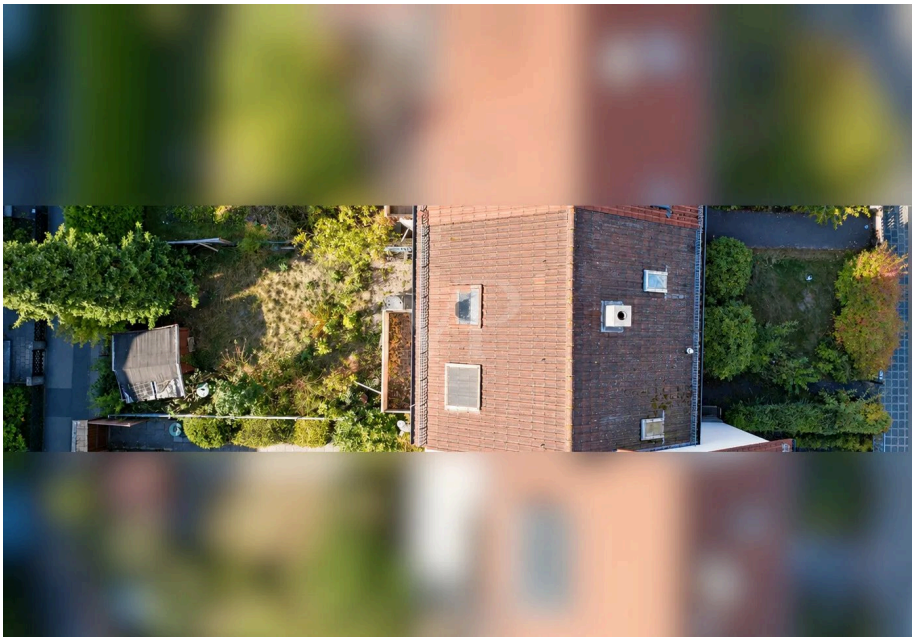




Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

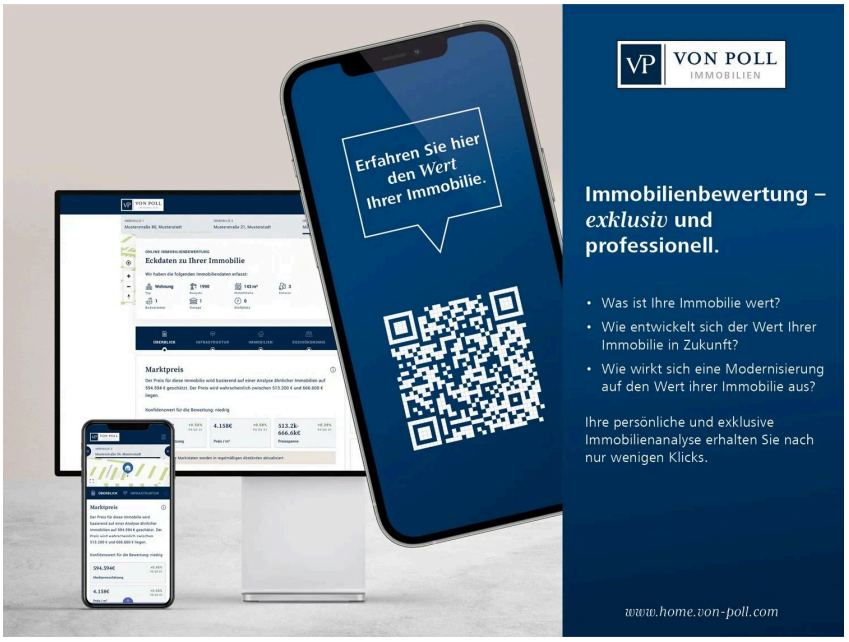
Die Immobilie





Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

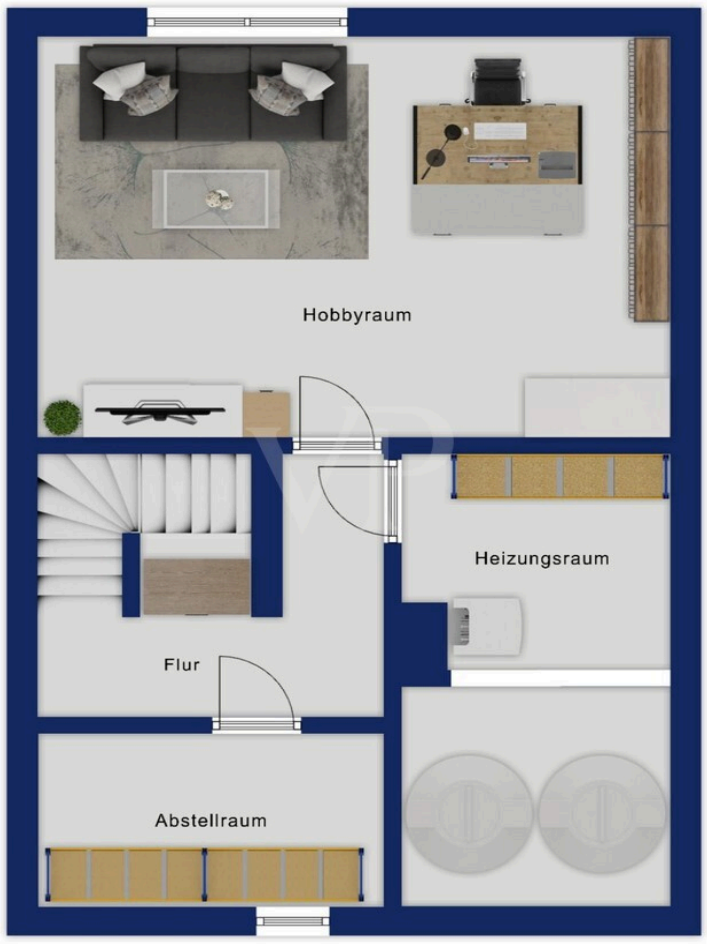
Die Immobilie





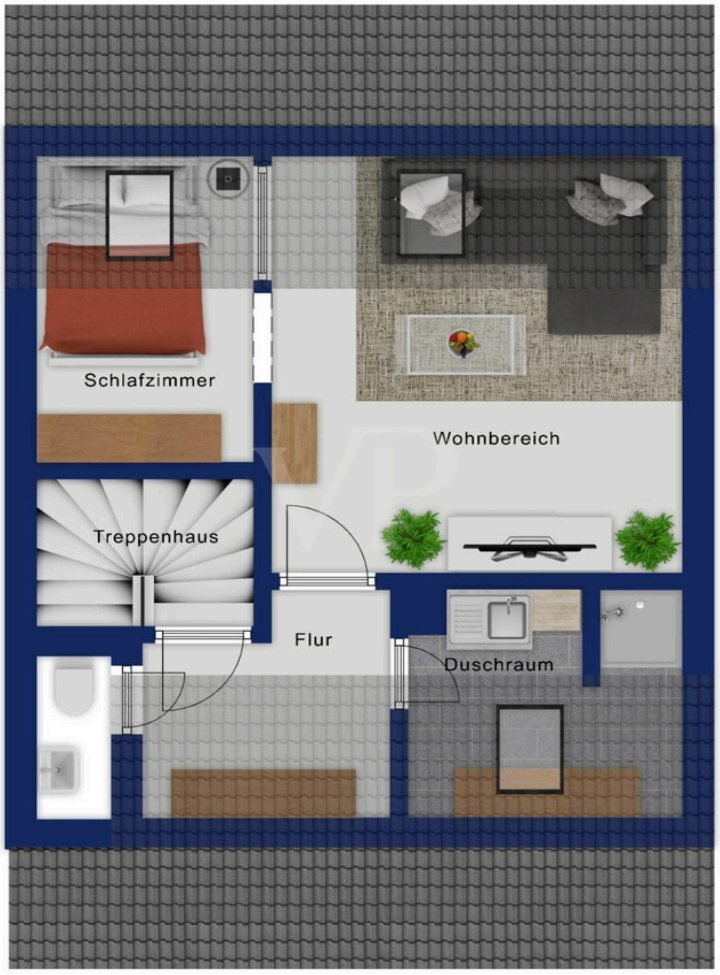
Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Grundrisse






Balkon
Kinderzimmer
Büro
Flur
Flur
Büro
Badezimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Ein erster Eindruck

Hier geht´s zur 360°-Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/6Fu6

Dieses Reihenmittelhaus aus den frühen 1970er-Jahren bietet auf rund 120 m² Wohnfläche viel Potenzial, um eigene Wohnideen zu verwirklichen. Besonders für handwerklich versierte Käufer und Sanierer eröffnet sich hier eine interessante Gelegenheit.

Die Immobilie befindet sich in einem stark renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand. Aufgrund der bisherigen Nutzung als sogenanntes Messiehaus sind eine vollständige Räumung, intensive Grundreinigung sowie umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Der damit verbundene Aufwand wurde bei der Kaufpreisfindung bereits berücksichtigt.

Für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden die Kosten nach einer vorliegenden Einschätzung unseres Sanierungsplaners auf ca. 230.000 € beziffert. Ein entsprechender Sanierungsplan mit einer detaillierten Kostenaufstellung kann bei Interesse gerne zur Verfügung gestellt werden.

Der klassische Grundriss bietet im Erdgeschoss einen Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und zum kleinen Garten sowie eine Küche im Stil der Bauzeit. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Sämtliche Räume bieten Möglichkeiten zur individuellen Neugestaltung.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Öl-Heizungsanlage. Auch die Terrasse und der Garten lassen sich nach eigenen Vorstellungen neu gestalten.

Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die den erforderlichen Aufwand realistisch einschätzen und das Potenzial der Immobilie erkennen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Alles zum Standort

Nürnberg überzeugt als wirtschaftsstarke und lebenswerte Großstadt mit hervorragender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Besonders der südöstliche Stadtbereich bietet eine attraktive Kombination aus guter Verkehrsanbindung, naturnahem Wohnen und familienfreundlichem Umfeld.

Der Stadtteil Moorenbrunn zeichnet sich durch seine ruhige, grüne Wohnlage und eine gewachsene Nachbarschaft mit überwiegend Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern aus. Hier genießen Familien ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Die Grund- und Mittelschule Altenfurt sowie mehrere Kindertagesstätten sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, Bäckereien und verschiedene gastronomische Angebote befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken und das Klinikum Nürnberg Süd ergänzen die gute Versorgung.

Mehrere Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Über den Bahnhof Fischbach, die U-Bahn-Station Langwasser Süd sowie die nahegelegenen Autobahnanschlüsse besteht eine gute Anbindung an die Nürnberger Innenstadt und die gesamte Metropolregion.

Moorenbrunn vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und guter Erreichbarkeit – ein attraktiver Standort für alle, die stadtnah und dennoch entspannt leben möchten.

Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26369055 - 90475 Nürnberg – Moorenbrunn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com