

Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

# Großer Balkon mit Weitblick und toller Lage

Objektnummer: 24021054



KAUFPREIS: 248.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24021054	Kaufpreis	248.000 EUR
Wohnfläche	ca. 53 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	1	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Zimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2017		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 22000 EUR (Verkauf)		

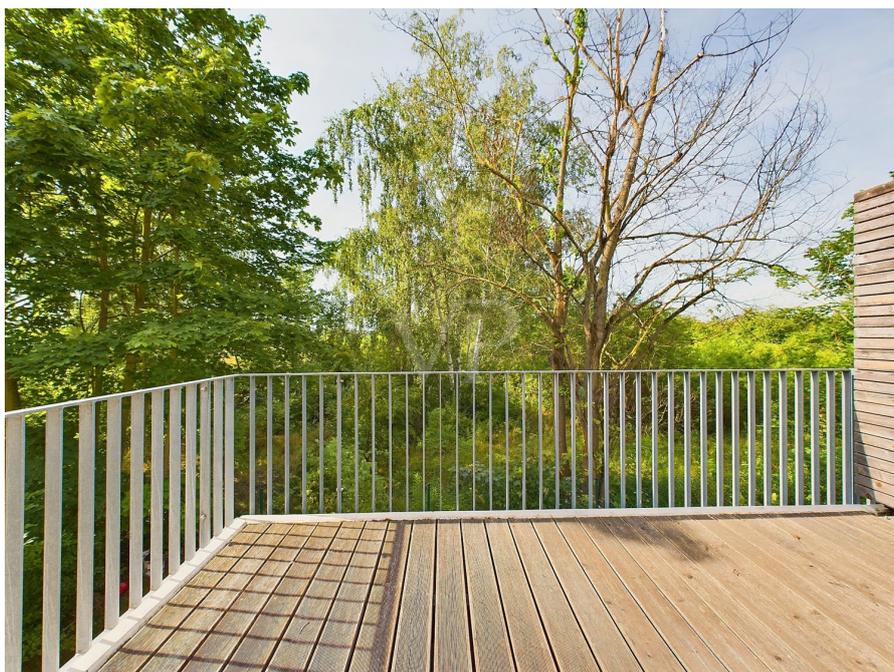
Objektnummer: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Blockheizkraftwerk	Endenergiebedarf	68.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.10.2027	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Blockheizkraftwerk		

Objektnummer: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)



[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Objektnummer: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Die Immobilie



**VP 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 kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

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

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen

**Objektnummer: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Wohnung mit einer Wohnfläche von 53 m<sup>2</sup> ist Teil eines im Jahr 2017 fertiggestellten Gebäudes und besticht durch ihre zentrale Lage in Nürnberg sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung erwarten Sie ein einladendes Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist der Wohnküche mit angrenzendem Balkon, der einen malerischen und ruhigen Blick Richtung Süden ins Grüne bietet und zum Entspannen im Freien einlädt, während er zugleich ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ein weiteres Plus ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz, der sicheres und komfortables Parken gewährleistet. Die Wohnung wird über ein effizientes Blockheizkraftwerk beheizt, was eine umweltfreundliche und kosteneffektive Wärmeversorgung sicherstellt. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist ohne Renovierungsbedarf sofort bezugsfertig. Die zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. Dies macht die Wohnung ideal für Pendler und alle, die schnell und bequem in die Innenstadt gelangen möchten. Die Immobilie eignet sich perfekt für Wochenendheimfahrer, Singles, Paare oder Investoren, die eine solide Kapitalanlage suchen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Gerne laden wir Sie ein, diese zeitgemäße Wohnung in bester Lage persönlich zu besichtigen und sich von ihren zahlreichen Vorzügen zu überzeugen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Objektnummer: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Ausstattung und Details

Zu den Vorzügen dieser Wohnung zählen insbesondere:

- Parkett im Wohnzimmer
- Einbauküche
- Hochwertige Armaturen im Bad
- Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Zentrale Lage
- Balkon mit Südausrichtung und ruhigem Blick ins Grüne
- Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 22.000 €)

Objektnummer: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Alles zum Standort

Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Mehrere Bushaltestellen und die U-Bahn-Station Gustav-Adolf-Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass das Stadtzentrum und andere wichtige Ziele in wenigen Minuten erreichbar sind. Zudem wird derzeit die U-Bahn-Strecke in der Umgebung erweitert, und ab 2026 wird die U3 in Kleinreuth in Betrieb genommen. Für Autofahrer bietet die nahegelegene Auffahrt zur Südwesttangente eine schnelle Verbindung zum überregionalen Straßennetz. In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe, die den Alltag erleichtern. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls bequem erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht.

**Objektnummer: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2027. Endenergiebedarf beträgt 68.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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: 24021054 - 90431 Nürnberg – Großreuth bei Schweinau (Stadtteil)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)