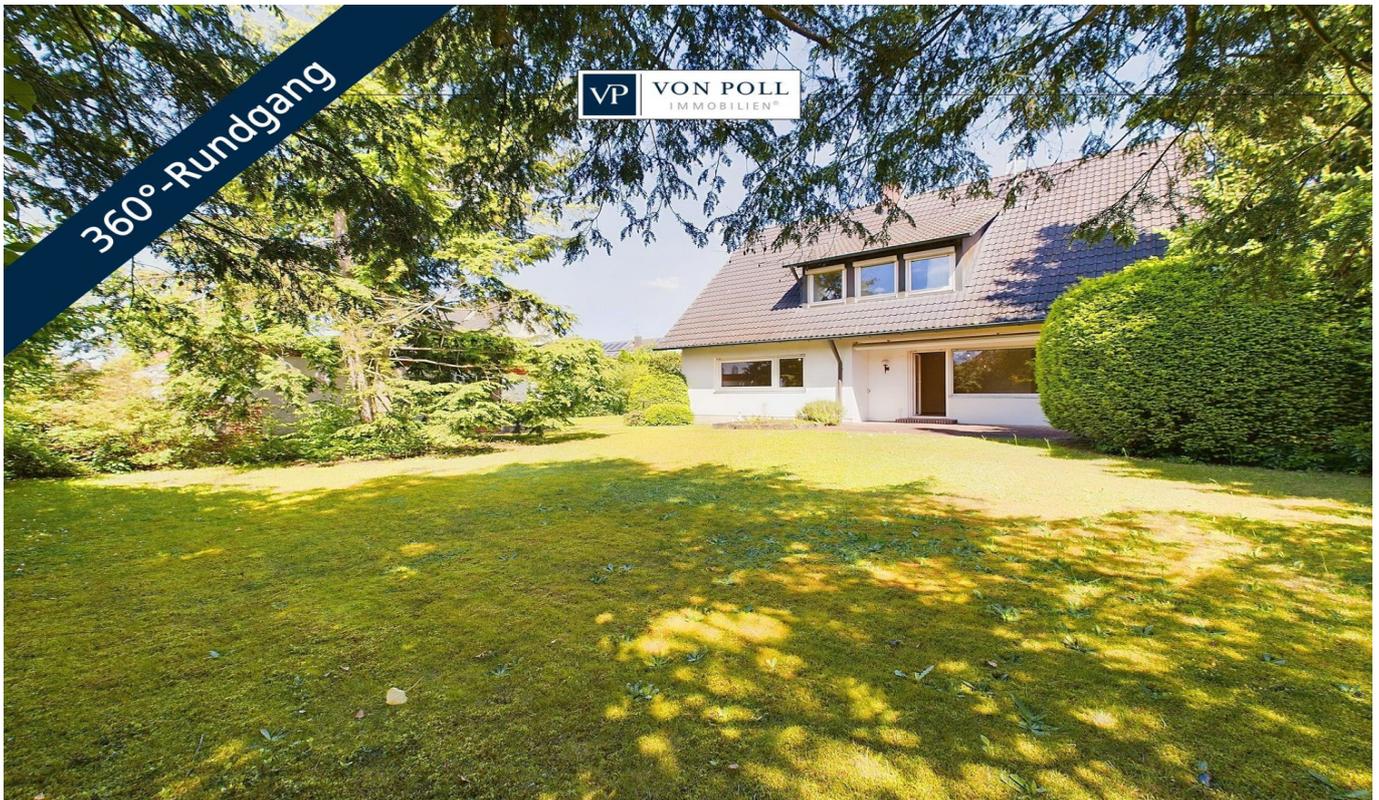


Nürnberg – Herpersdorf

# Ihre neue Familienoase in Bestlage mit Ausbaupotential

Property ID: 24021047



PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 742 m<sup>2</sup>

Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## At a glance

Property ID	24021047
Living Space	ca. 152 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1970
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	750.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	213.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.04.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## The property



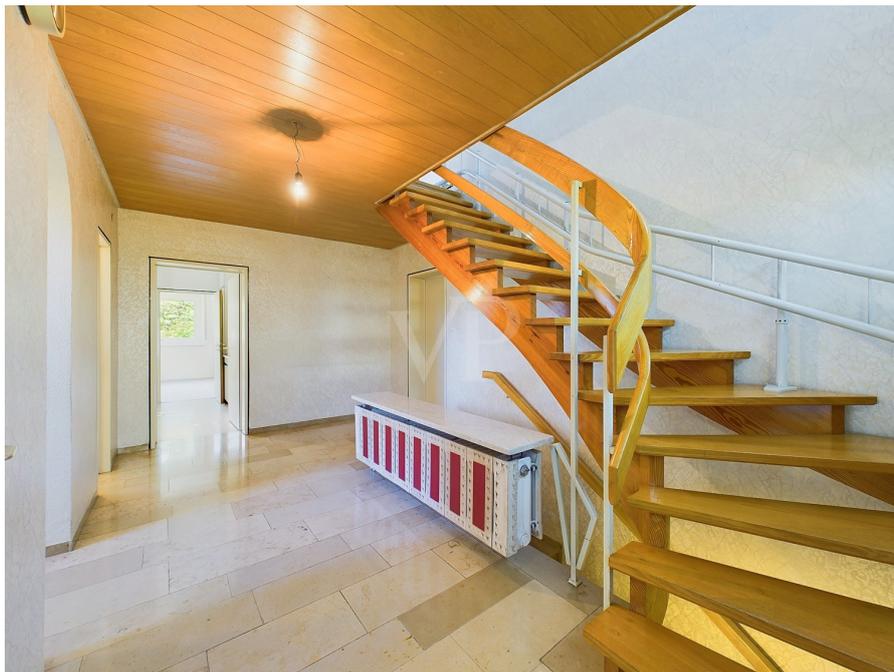
Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## The property



Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## The property



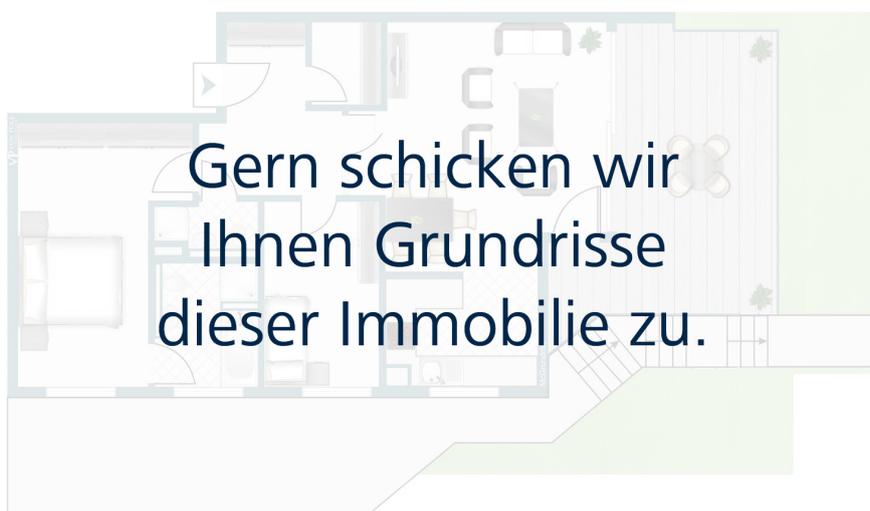
Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

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

Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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



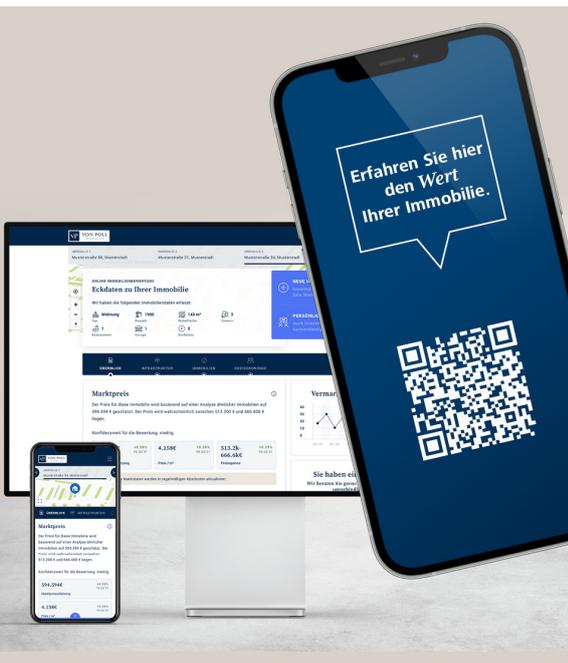
Finanzierung  
berechnen





Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.





**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  
[krefeld@von-poll.com](mailto:krefeld@von-poll.com)

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

Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## A first impression

Das Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 bietet auf insgesamt ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 742 m<sup>2</sup> und verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 1 Badezimmer und 2 WC's. Im Erdgeschoss befindet sich ein sehr geräumiges Wohn/Esszimmer, welches viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie bietet. Ein weiterer Raum kann hier abgeteilt werden, was die Möglichkeit für ein zusätzliches Schlafzimmer oder Büro schafft. Zudem ist eine offene Wohnküche realisierbar, was den Wohnbereich noch großzügiger und einladender gestaltet. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt. Darüber hinaus gibt es eine Doppelgarage, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet. Auf der Gartenseite des Hauses befinden sich eine Terrasse und im 1. OG ein Balkon, der direkt an das Elternschlafzimmer angeschlossen ist, die zum Entspannen und Sonnenbaden einladen. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, das Dachgeschoss noch weiter auszubauen. Hier können zusätzliche Wohnräume geschaffen werden, um den Platz optimal zu nutzen. Mit etwas handwerklichem Geschick und Kreativität lässt sich hier ein wahres Schmuckstück erschaffen. Die Lage des Hauses ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und gut zu Fuß erreichbar. Insgesamt bietet dieses Haus eine ideale Grundlage für eine Familie, die ihre eigenen Wohnräume verwirklichen möchte. Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## Details of amenities

- ruhige und familienfreundliche Lage
- riesiges Wohn/Esszimmer
- großer Garten mit Terrasse und Rasenfläche
- Doppelgarage mit 2 zusätzlichen Außenstellplätzen direkt vor dem Haus
- 1 Badezimmer und 2 Gäste WC's
- großer Keller mit Bar/Hobbyraum
- ausbaubares Dachgeschoss
- viele Staumöglichkeiten
- und, und, und ...

Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## All about the location

Der ruhige und familienfreundliche Stadtteil Herpersdorf liegt im Nürnberger Süden und ist bestens an die Nürnberger Innenstadt, Fürth und Erlangen angebunden.

Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 213.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nuremberg  
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)