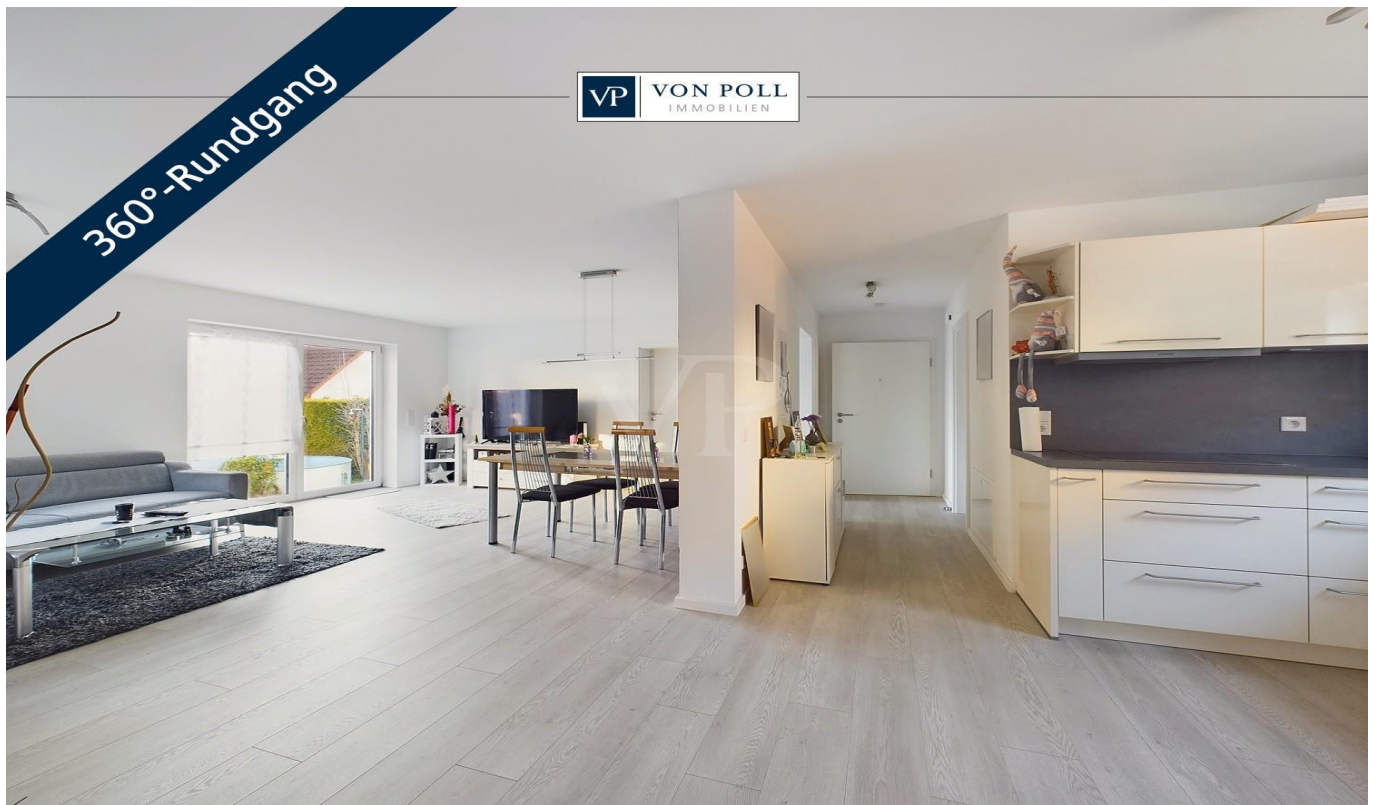


Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

# Attraktives Eigentum: Gepflegt und Einzugsbereit für Ihre Zukunft!

Property ID: 25021017



PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 306 m<sup>2</sup>

Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

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

Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## At a glance

Property ID	25021017	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 125,2 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 12 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2		
Year of construction	2022		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	20.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.12.2032	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## The property



Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## The property



Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## The property



Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## The property





Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## The property



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

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

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

Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## A first impression

Diese gepflegte Immobilie bietet auf etwa 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Raum für vielfältige Wohnbedürfnisse. Das als Einfamilienhaus konzipierte Objekt ermöglicht eine flexible Nutzung, da das Obergeschoss über eine separate Haustür verfügt und somit auch für zwei Familien geeignet ist. Zudem kann im Obergeschoss eine vollwertige Küche installiert werden. Die Nolte Marken-Küche im Erdgeschoss kann gegen eine Ablösesumme mit übernommen werden. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen freundlichen Eingangsbereich, von dem aus alle wesentlichen Räume zugänglich sind. Insgesamt verfügt das Haus über vier Zimmer, darunter zwei großzügige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Erholung und Privatsphäre bieten. Durch eine geschickte Raumaufteilung sind individuelle Gestaltungsoptionen möglich, sei es für Arbeitsbereiche, Kinderzimmer oder zusätzliche Gästeunterkünfte. Besonders hervorzuheben sind die zwei gut ausgestatteten Badezimmer, die den Bewohnern Komfort und Flexibilität bieten. Beide Badezimmer sind funktional gestaltet und bieten ausreichend Platz für die tägliche Nutzung. Die Fußbodenheizung, die das gesamte Haus durchzieht, sorgt auch in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima. Weiter ist bereits eine Vorbereitung für eine PV-Anlage installiert. Um bequem Ihr E-Fahrzeug zu laden, wurde bereits an eine Vorbereitung für eine Wallbox gedacht. Ein weiteres Merkmal, das diese Immobilie auszeichnet, ist ihre ruhige Lage in Kombination mit einer zentralen Position. Diese Kombination ermöglicht es den Bewohnern, sowohl die Annehmlichkeiten der Umgebung zu genießen als auch kurze Wege zu Geschäften und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs zu haben. Einkaufsmöglichkeiten sind bequem in der Nähe zu erreichen, was den Wohnkomfort zusätzlich unterstreicht. Die Lage des Hauses zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre aus, die durch Ruhe und Gemütlichkeit geprägt ist. Diese Umgebung macht das Angebot besonders attraktiv für Familien oder Paare, die Wert auf eine ruhige Wohnumgebung legen, ohne auf die Vorzüge einer städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen. Wir laden Sie herzlich dazu ein, sich bei einer Besichtigung einen persönlichen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie zu verschaffen. Für weitere Informationen und die Vereinbarung eines Termins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## All about the location

Der Stadtteil Reichelsdorf, gelegen im Süden Nürnbergs, bietet eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an das urbane Leben. Reichelsdorf zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, die besonders von Familien und Naturliebhabern geschätzt wird. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Nürnberger Stadtzentrums sowie anderer wichtiger Stadtteile. Auch die nahegelegene Autobahn A73 sorgt für eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und eine zügige Verbindung zu den umliegenden Städten. Reichelsdorf bietet eine sehr gute Infrastruktur, darunter zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Naturraum, der den Stadtteil umgibt, sowie zu den umliegenden Erholungsgebieten, die für Freizeitaktivitäten und Spaziergänge einladen. Dank der ruhigen und dennoch gut erreichbaren Lage eignet sich Reichelsdorf ideal für Menschen, die sowohl das grüne Umfeld als auch die Nähe zum urbanen Leben und den wirtschaftlichen Zentren Nürnbergs schätzen.

Property ID: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 20.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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: 25021017 - 90453 Nürnberg – Reichelsdorf (Stadtteil)

## 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)