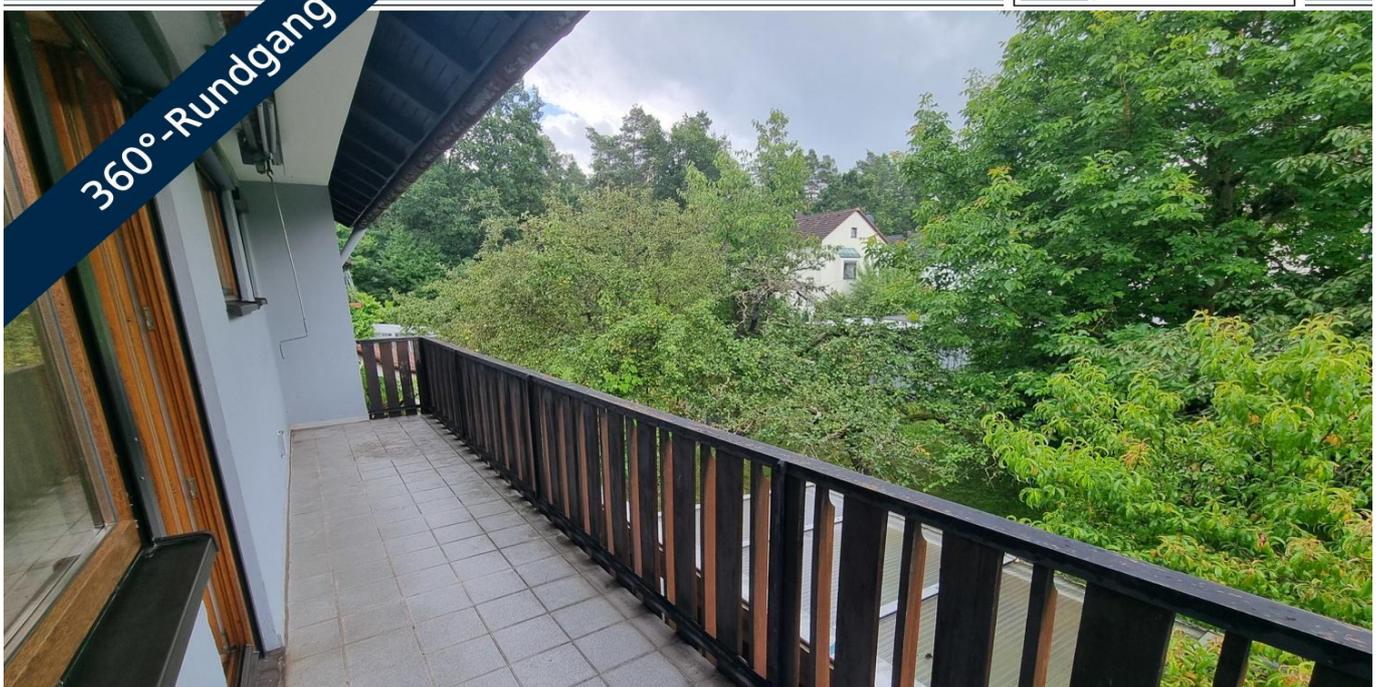


Nürnberg / Moorenbrunn

## 2-Familienhaus samt Garage in Nbg-Moorenbrunn fast zum Grundstückspreis (Hauspreis EUR 35.000)

Property ID: 24269006



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

**PURCHASE PRICE: 599.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 197 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 806 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

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

Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## At a glance

Property ID	24269006	Purchase Price	599.000 EUR
Living Space	ca. 197 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	9	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
Year of construction	1958	Equipment	Terrace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	212.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.06.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



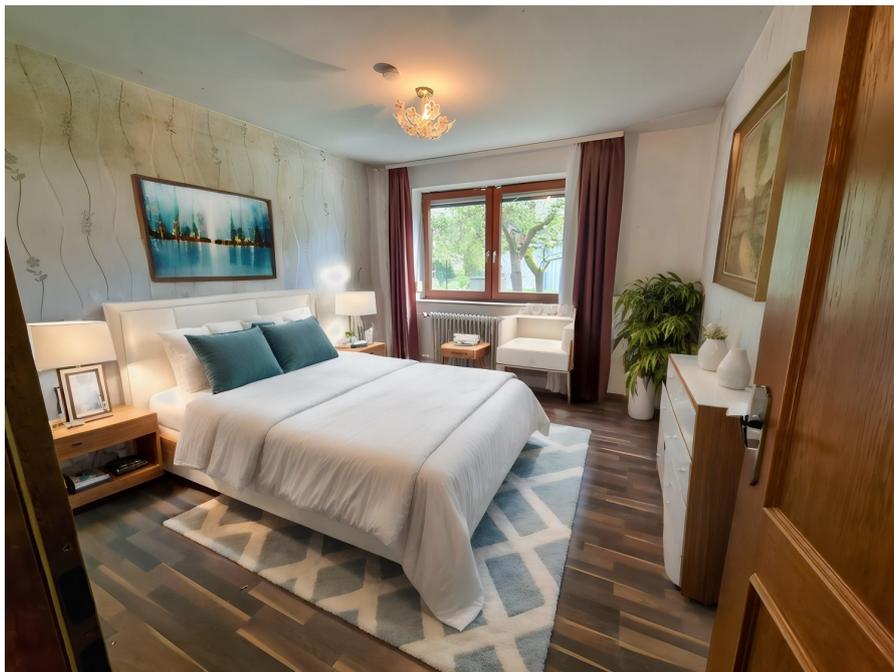
Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



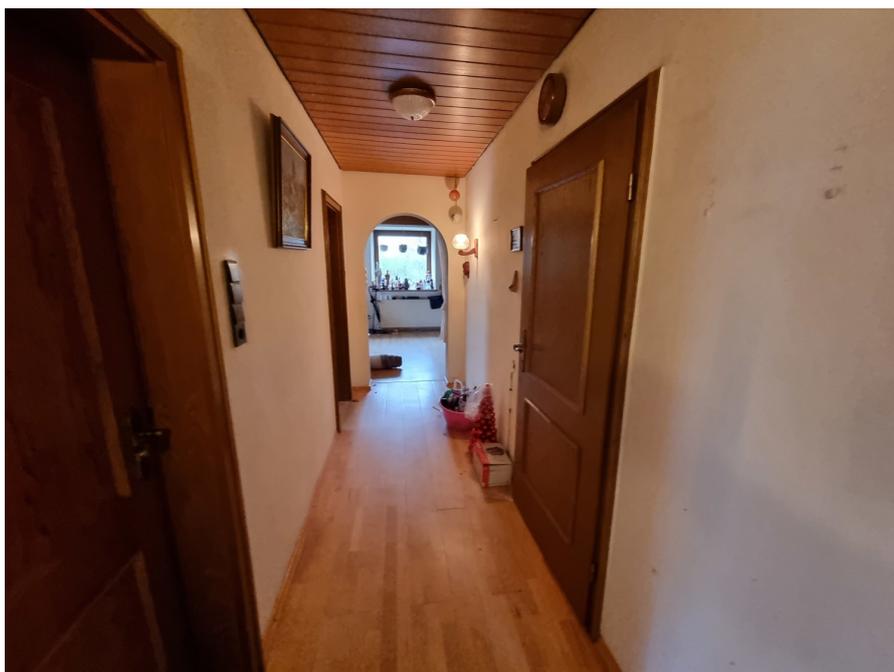
Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



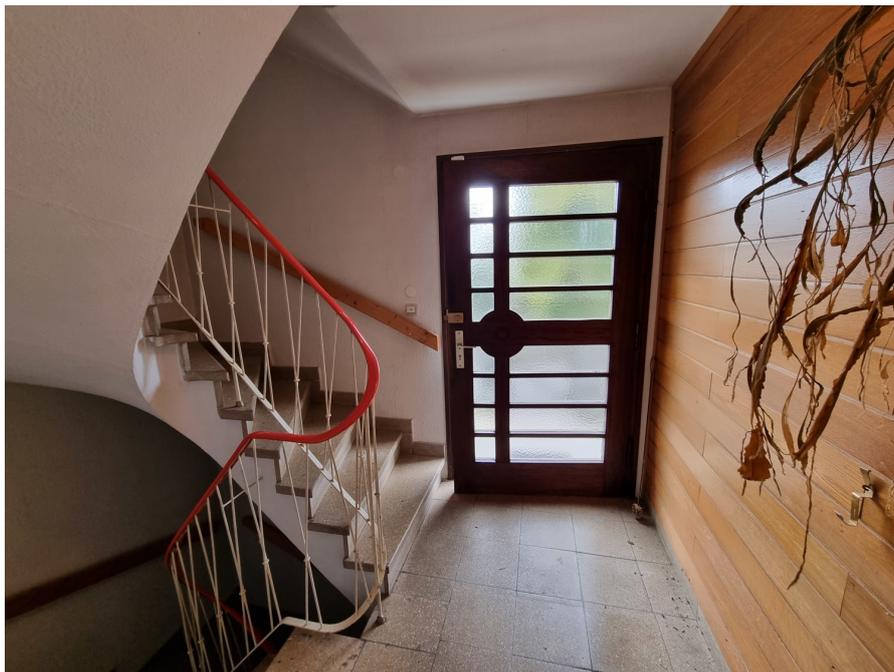
Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property



Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

Holen Sie sich die staatlichen Zuschüsse.\*  
Unser Experte berät Sie gerne.

\*bei energetischer Sanierung



Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)



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

Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## A first impression

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://tour.ogulo.com/FYDE> Das massive 2-Familienhaus wurde damals baugleich zu weiteren Häusern im direkten Umfeld vom St.-Gundekar-Werk aus Schwabach auf einem Eckgrundstück errichtet und war seitdem beim jetzigen Eigentümer im Familienbesitz. In der 3-Zimmer-EG-Wohnung wurde bereits das Badezimmer renoviert und auch die Zentralheizung angeschlossen, sowie der Wintergarten samt Unterkellerung angebaut. Die 3-Zimmer-OG-Wohnung ist überwiegend im Originalzustand seit Baujahr. Das Dachgeschoss ist über das Treppenhaus zu erreichen und bietet weitere 4 Zimmer und ein WC mit WB. Am Haus wurden über die Jahre die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die beiden Giebelwände wurden mit einem Vollwärmeschutz verkleidet und die Fassade 2015 neu gestrichen. 1998 sind neue Holzisolierglasfenster eingebaut worden. Das Dach wurde 1989 erneuert und gedämmt. Fazit: Haus mit überschaubarem Renovierungsbedarf fast zum Grundstückspreis (Schönheitsreparaturen, Bad OG, Elektrik, Leitungen, Heizung, etc.) oder umfassende Sanierung mit attraktiven Fördermaßnahmen auf traumhaft schönem Grundstück. Bitte auch die hier möglichen staatlichen Förderungen bei der Renovierung bei uns anfragen.

Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Details of amenities

- Ölzentralheizung (Viessmann) in EG und DG aus 1972 mit 4.700 Ltr.-Stahltank
  - Obergeschoss-Wohnung mit Nachtspeicher-Heizung und Warmwasserboiler
  - Wintergarten mit Fußbodenheizung und barrierefreiem Zugang (Rampe) aus dem Garten
  - Fliesen-, PVC-, Teppichböden, Laminatböden
  - 2 Einbauküchen vorhanden
  - überdachte Außenkellertreppe
  - eingewachsener, sightgeschützter Garten mit altem Obstbaumbestand, Gartenhaus und kleinem Pool
  - Vollunterkellerung mit Lagerkeller, Werkstatt, Vorratskeller, Waschküche, Hobbykeller,...
  - Gemauerte Doppelgarage mit Dachbodenraum.
- Hier wurden nachträglich 2 Schuppen/Lagerräume mit separaten Eingängen angebaut.

Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## All about the location

Moorenbrunn ist ein Stadtteil und Distrikt im Südosten von Nürnberg. Er liegt ca. 9 km südöstlich des Stadtzentrums am ehemaligen Heer- und Handelsweg über Feucht und Neumarkt nach Regensburg und hat derzeit ca. 2.600 Einwohner. 1984 siedelte sich auf dem Moorenbrunnfeld die Siemens AG an der Gleiwitzer Straße an. Zwischenzeitlich hat sich auch die Firma PAMEC im Süden des Geländes angesiedelt. Das noch nicht genutzte „Restmoorenbrunnfeld“ steht der Bevölkerung als beliebte Freifläche für Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Nördlich der Schreiberhauer Straße wurden Sportanlagen geschaffen und weiteres Gewerbe angesiedelt. Kurze Wege sind es in das benachbarte Altenfurt, in dem sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden. Die Autobahnauffahrt (A6) Nürnberg-Langwasser in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz Nürnberg Ost (A6/A9) erreicht man in ca. 3 Fahrminuten. In wenigen Autominuten ist man ebenfalls in Langwasser mit dem Frei- und Hallenbad, dem Südklinikum, dem Franken-Einkaufs-Zentrum, Ärztehaus, U-Bahn und weiterer sehr guter Infrastruktur am südlichen Nürnberger Stadtrand. Nur wenige Gehminuten vom Objekt gibt es eine Kindertagesstätte, die Bushaltestelle, eine Gaststätte und einen REWE-Supermarkt. Kurzum: Naturnahes Wohnen am grünen Stadtrand mit kurzen Wegen in eine sehr gute Infrastruktur von Nürnberg und der Metropolregion.

Property ID: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 212.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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