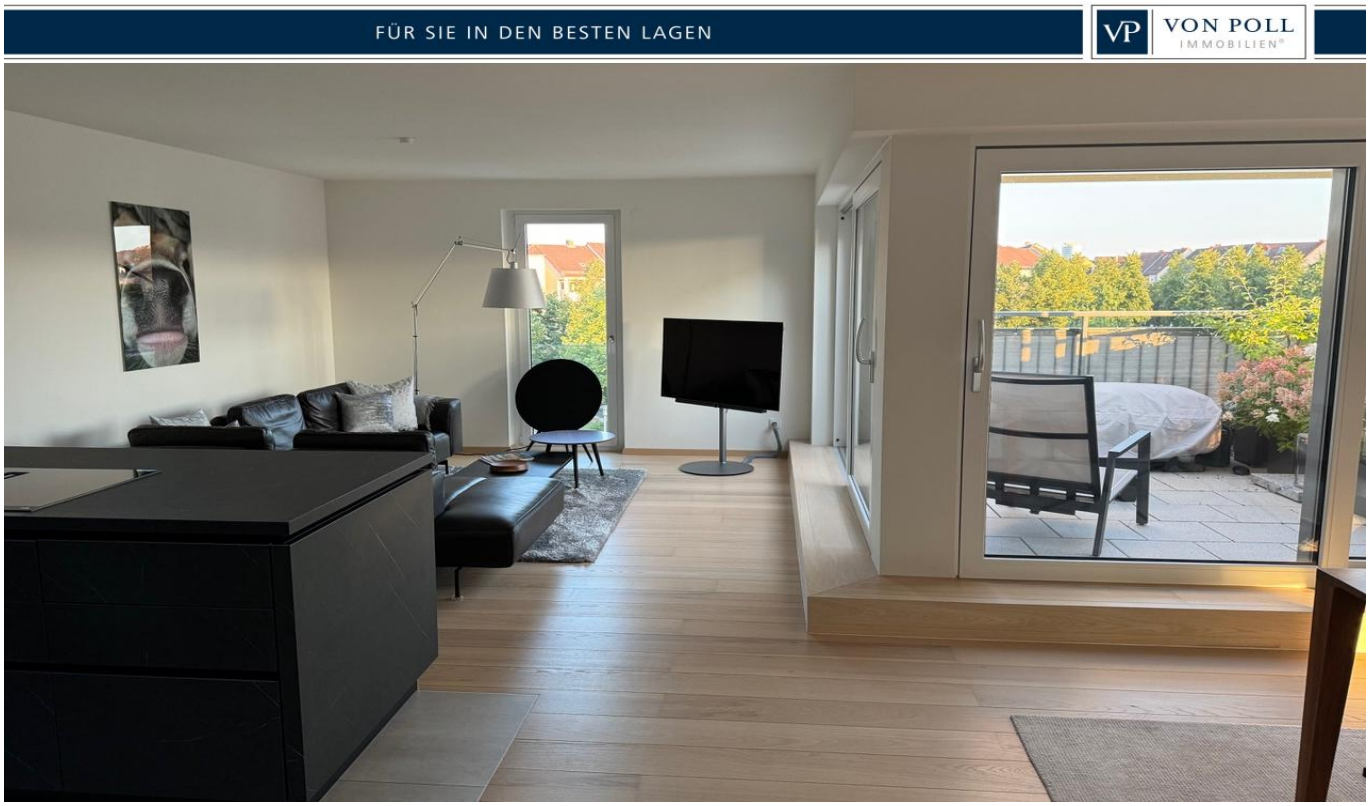
Nürnberg

Neuwertige Dachgeschoss-Eigentumswohnung mit Dachterrasse in Langwasser -SchönlebenPark

Property ID: 24269024



PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 99,94 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

- 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: 24269024 - 90471 Nürnberg

At a glance

Property ID	24269024
Living Space	ca. 99,94 m²
Available from	01.12.2024
Floor	3
Rooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2020
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	595.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Terrace

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	16.06.2030
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	61.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

The property

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

The property

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

The property

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

The property

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

The property

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

The property

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

Floor plans

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: 24269024 - 90471 Nürnberg

A first impression

In dieser luxuriösen, lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit großer Dachterrasse wurden nur hochwertige Materialien eingebaut. Der Grundriss ist den Ansprüchen an modernes Wohnen mehr als Gerecht und bietet dem Single wie auch der Kleinfamilie auf ca. 100 m² Wohnfläche ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Auch das Gemeinschaftseigentum wurde sehr aufwendig gestaltet und bietet sehr viele Vorteile, siehe Ausstattung-Beschreibung. Unter anderem ist hier als Grundlage für eine flexible, individuelle Multimedia Lösung ist das universale Verkabelungssystem von homeway verbaut. Ein ästhetisch anspruchsvolles und vielseitiges Produkt mit einer kompakten Multimediadose in jedem Raum, gesteuert aus dem Abstellraum. Das gesamte Anwesen wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen leistet ein Hausmeister-Service wertvolle Dienste bei der Pflege der Außenanlage und Gartenpflege. Im monatlichen Hausgeld von 301,00 € sind sämtliche laufende Kosten, Hausverwaltung samt Instandhaltungsrücklage für Wohnung und Stellplätze enthalten. Die gesamte Wohnungseigentümergemeinschaft beinhaltet 18 Wohnungen verteilt auf 2 Stadtvillen,16 Carports und 2 freie Stellplätze. Die Wohnung wird ab 01.12. frei und kann somit kurzfristig bezogen werden. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin! Für weitere Details und ausführlichere Informationen nutzen Sie bitte das Kontaktformular des Onlineportals (bitte unbedingt auch die Telefonnummer angeben) oder melden sich telefonisch bei uns.

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

Details of amenities

* KFW-55-Effizienzhaus-Bauweise
* 3-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, überwiegend bodentief mit elektrischen Rollos, im Wohnbereich zur Dachterrasse als Jalousien, Küchenbereich mit Oberlichtfenster
* Fussboden-Zentralheizung mit Fernwärme
* Fliesen im Flur, Bad und Gäste-WC
* Parkettböden in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer
* offene neuwertige Insel-Küche mit allen Elektrogeräten
* Tageslicht-Hauptbad mit Wanne, bodentiefer Dusche, 2 Waschbecken, WC und zusätzlichem Waschmaschinenanschluss
* separates Gäste WC
* große Dachterrasse (ca. 10 m²) orientiert nach Südwesten
* Kabel-TV und Glasfaser-Anschluss
* Spezial-Aufzug für barrierefreien Haus-Zugang
* Personenaufzug vom Keller bis zum Dachgeschoss

Untergeschoss:

* großer Kellerabteil (ca. 8 m²)
* Waschmaschine und Trockner haben Platz im Gemeinschaftswaschraum
* Fahrradkeller und Fahrradhaus im Freien vor dem Haus
* überdachter direkter Zugang vom Keller zum KFZ-Carport-Stellplatz mit optionaler Wall-Box-Vorbereitung

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

All about the location

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Langwasser-Nord. Kurze Entfernungen zu einer sehr guten Infrastruktur auch ohne Auto sind hier gewährleistet. Urbanes Leben inmitten von vielen Grünflächen charakterisiert das Wohngefühl im "SchönLebenPark". Über verkehrsberuhigte Straßen sind Sie direkt an das Fahrrad- und Fußgängerwegenetz Langwassersee angebunden. Langwasser liegt südöstlich der Messe Nürnberg zwischen der Münchener Straße im Westen und der Gleiwitzer Straße im Osten. Die nördliche Grenze stellt ein kurzes Stück der Otto-Bärnreuther-Straße, beginnend von der Münchener Straße, weiter entlang der Karl-Schönleben-Straße verlaufend, bis zum nördlichen Ende der Gleiwitzer Straße, dar. Langwasser ist über die B 8 an die A 73 (Anschlussstelle Nürnberg-Zollhaus), über die B 4 an die A 9 (Anschlussstelle Nürnberg-Fischbach) und die A 6 (Anschlussstelle Nürnberg-Langwasser) angeschlossen. Östlich des Stadtteils verläuft die Bahnstrecke Nürnberg–Regensburg, die mit Fischbach (b Nürnberg) und Nürnberg-Frankenstadion zwei Haltepunkte der S-Bahn hat. Die Haupterschließung im öffentlichen Nahverkehr zum Zentrum hin erfolgt mit der U-Bahn-Linie U1, die in Langwasser Süd beginnt, den Stadtteil in nordwestlicher Richtung durchfährt und mit den Bahnhöfen Gemeinschaftshaus, Langwasser Mitte, Scharfreiterring und Langwasser Nord erschließt. Am Bahnhof Langwasser Mitte befindet sich ein Omnibusbahnhof, an dem Stadtbuslinien in die Stadtteile Dutzendteich, Altenfurt, Fischbach und Katzwang abfahren, am Bahnhof Langwasser Süd beginnen bzw. enden die Busse nach Brunn und Birnthon.

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2030. Endenergiebedarf beträgt 61.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

Property ID: 24269024 - 90471 Nürnberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com