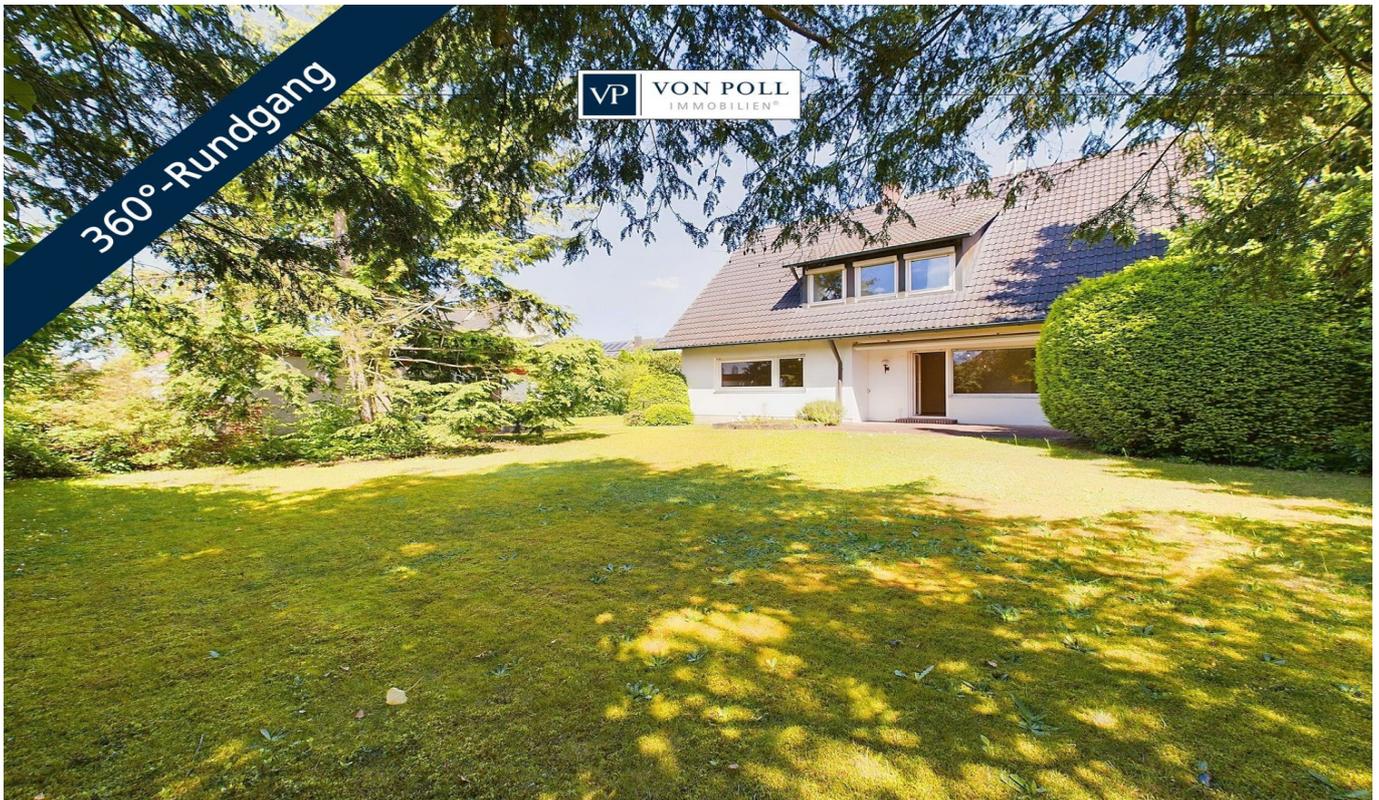


Nürnberg – Herpersdorf

# Ihre neue Familienoase in Bestlage mit Ausbaupotential

????????? ??????????: 24021047



???? ??????: 750.000 EUR • ??????????: ca. 152 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 742 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021047
?????????????	ca. 152 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
?????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	5
?????????????? ??? ?????????????	4
?????????????	1
????? ??????????????	1970
?????? ??????????????	2 x ????????

????? ????????	750.000 EUR
???????	?????????????? ??????????????????
??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ?????????????????	?????????
????????????????????????????? ???????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ???????????

???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
?????????????	08.04.2034	???????? ???????	213.00 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????????		???????????	
???????? ???		???????????	G
????? ????????????	?????	???????????????	
		???????????	

???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

?? ?????????



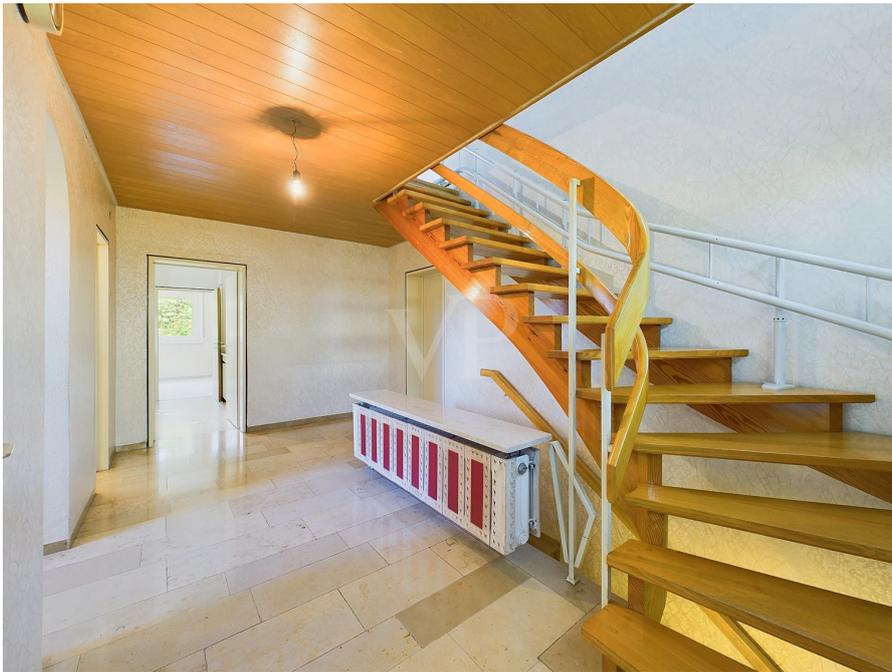
???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

?? ?????????

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)

???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

?? ?????????

VP

**VON POLL**  
FINANCE

## Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

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



Finanzierung  
berechnen





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

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

???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

????????????????? ??? ??????????

- 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 ...

???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

??? ??? ??? ????????????

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

???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 213.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). 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.

???????? ??????????: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 ?????????????  
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)