

Nürnberg / Moorenbrunn

# Attraktive Baulücke mit Abrißbedarf in bevorzugter Nürnberg-Moorenbrunn-Wohnlage

????????? ??????????: 25269002



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

????? ?????????: 599.000 EUR • ????????? ???? : 806 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

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

???????? ??????????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25269002	????? ???????	599.000 EUR
?????? ??????????????	2 x ???????	?????? ?????????????????	??????????
		?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

???????? ??????????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	212.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	22.06.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	G
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1958

??????? ???????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

?? ????????



??????? ???????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

?? ????????



???????? ??????????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

?? ?????????



??????? ???????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

?? ????????





??????? ???????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

?? ????????



Für dieses Objekt  
erhalten Sie  
staatliche  
Förderungen.

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

\*bei energetischer Sanierung



??????? ???????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

?? ????????



**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)

??????? ???????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

?? ????????

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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

??????? ???????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

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

Das Baugrundstück würde sich von der Größe sowohl für ein größeres 2-3-Familienhaus, ein normales Einfamilienhaus, als auch für 3 Reihenhäuser mit seinem rechteckigen Zuschnitt sehr gut eignen. Das darauf befindliche massive 2-Familienhaus wurde 1958 damals vom St.-Gundekar-Werk aus Schwabach auf einem Eckgrundstück errichtet und ist auch unterkellert. Des weiteren gibt es eine große Doppelgarage mit Satteldach, die dann unter Umständen gute Verwendung noch finden kann. Fazit: Baugrundstück mit bereits gut eingewachsenem Garten und Abbruchbedarf - Kosten hierfür sowie auch eine mögliche Vorgehensweise und Lageplan dazu gerne auf Anfrage.

??????? ????????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

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

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.

??????? ???????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

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

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.

???????? ??????????: 25269002 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

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

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

Matthias Bräunlein

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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