

Nürnberg – Herpersdorf

# Ihre neue Familienoase in Bestlage mit Ausbaupotential

CODICE OGGETTO: 24021047



PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 742 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24021047
Superficie netta	ca. 152 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	213.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.04.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972



CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[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)



CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf

## La proprietà



# Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.

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



Finanzierung  
berechnen





## 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)



**CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf**

## Dettagli dei servizi

- 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 ...



**CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 213.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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.

**CODICE OGGETTO: 24021047 - 90455 Nürnberg – Herpersdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Norimberga  
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)