



**90409 Nürnberg**

**Klein, smart, Terrasse – Maxfeld**



360°-Rundgang



**149.000 €**

Kaufpreis

**33 m²**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH**

Carmen Cantzler

Tel.: 004991174899955

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

## Flächen & Zimmer

|             |       |
|-------------|-------|
| Wohnfläche  | 33 m² |
| Zimmer      | 1,5   |
| Badezimmer  | 1     |
| Terrassen   | 1     |
| Stellplätze | 1     |

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1994     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

## Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 149.000 €       |
| Hausgeld        | 238,33 €        |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |

## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 25.04.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1994        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 137.00      |
| Primär-Energieträger      | GAS         |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Laminat ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Erdgeschosswohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1994)
- Ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger
- Wohn-/Essbereich mit abgetrenntem Schlafbereich
- Terrasse vom Wohn-/Essbereich begehbar
- Separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Doppelt verglaste Fenster
- Gas-Zentralheizung
- Teilweise möbliert, Inventarliste vorhanden
- Eigenes Kellerabteil
- Duplex-Stellplatz im Kaufpreis enthalten
- Derzeit vermietet, Kaltmiete 600,00 € inkl. Stellplatz (50,00 €), Mietverhältnis gekündigt – nach Verkauf frei zur Eigennutzung oder Neuvermietung



## Beschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines massiv errichteten und gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1994. Die Wohnanlage präsentiert sich in einem ruhigen und ordentlichen Gesamtzustand und wird laufend instand gehalten. Mit einer Wohnfläche von ca. 33 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger.

Der Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnatmosphäre sowie einen Essbereich. Der Schlafbereich ist räumlich vom Wohnbereich abgegrenzt und ermöglicht somit eine klare Trennung von Wohnen und Schlafen – ein deutlicher Mehrwert gegenüber klassischen Einzimmerwohnungen. Durch diese Aufteilung entsteht ein angenehmes und wohnliches Raumgefühl mit vielseitigen Möblierungsmöglichkeiten.

Von dem Wohnbereich aus ist die zur Wohnung gehörende Terrasse direkt begehbar. Diese erweitert den Wohnraum nach außen und bietet zusätzlichen Wohnkomfort. Die Terrasse eignet sich ideal für eine kleine Sitzgruppe, zum Entspannen oder für eine ansprechende Begrünung und stellt ein besonderes Highlight der Wohnung dar.

Die Küche ist separat gelegen und mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet. Sie verfügt über ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum und ist funktional in den Grundriss integriert. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und mit einer Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet.

Als Bodenbelag wurde Laminat verwendet, Küche und Bad sind gefliest. Die Fenster sind doppelt verglast und sorgen für eine gute Wärme- und Schalldämmung. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung.

Die Wohnung wird teilweise möbliert angeboten. Eine detaillierte Inventarliste der vorhandenen Einrichtungsgegenstände kann bei Interesse separat zur Verfügung gestellt werden.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Duplex-Stellplatz ist der Einheit fest zugeordnet und im Angebot enthalten, was insbesondere in dieser Lage einen weiteren Vorteil darstellt.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 600,00 € und beinhaltet bereits den Duplex-Stellplatz, der mit 50,00 € in der Miete berücksichtigt ist. Die Mieterin hat das Mietverhältnis bereits gekündigt und wird bei erfolgreichem Verkauf ausziehen, sodass die Wohnung anschließend zur Eigennutzung oder zur Neuvermietung zur Verfügung steht. Dadurch besteht sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine hohe Planungssicherheit.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im gefragten Nürnberger Stadtteil Maxfeld, einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Das Viertel überzeugt durch seine zentrale, zugleich grüne und ruhige Lage – ideal für Singles und Berufspendler, die urbanes Leben mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Nur wenige Schritte entfernt liegen der weitläufige Stadtpark und der Cramer-Klett-Park, die zu Spaziergängen, Sport oder Entspannung im Grünen einladen. In der Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen, die zum Verweilen einladen.

Die Altstadt ist schnell erreichbar – zu Fuß, mit dem Fahrrad oder bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln. Die U-Bahn-Station Maxfeld (U3) bietet eine direkte Verbindung zum



Hauptbahnhof, zur Innenstadt und in Richtung Nürnberg Nordost. Über die nahegelegene B4R besteht zudem eine sehr gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Maxfeld verbindet den Charme eines gewachsenen, gepflegten Wohnviertels mit der Nähe zum urbanen Zentrum – eine Lage, die sowohl ruhiges Wohnen als auch kurze Wege zu Arbeit, Freizeit und Kultur ermöglicht.

## Sonstige Angaben

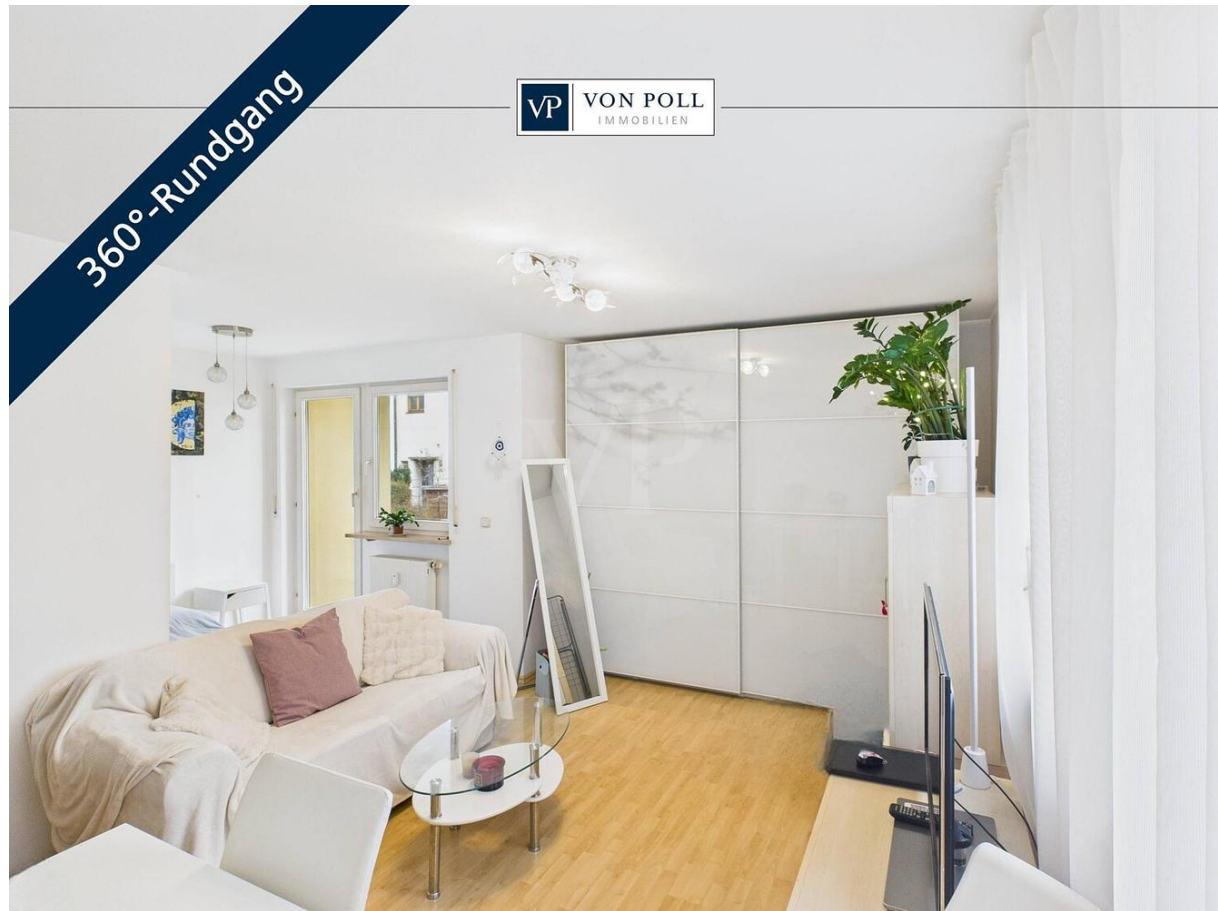
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 137.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

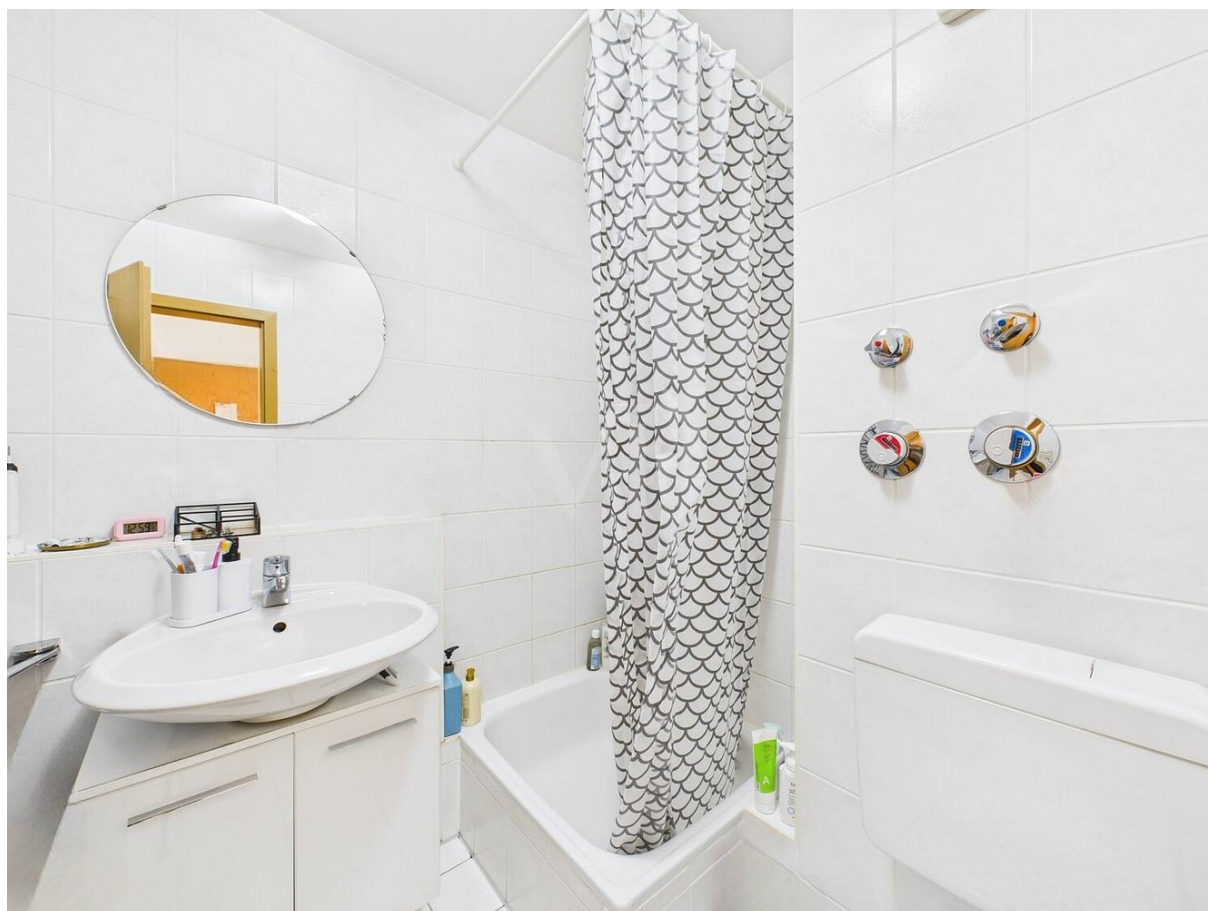
### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

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.













**Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.**

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





## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



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



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





# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

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