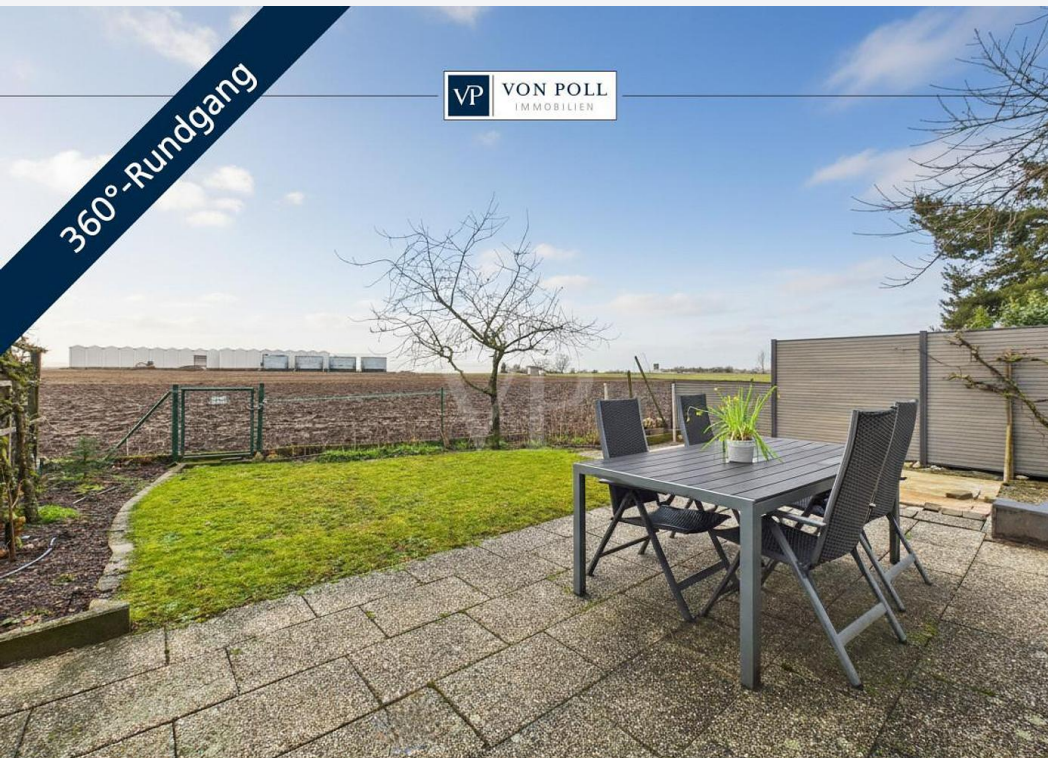




## 90427 Nürnberg

# Feldrand-Idylle trifft Stadtnähe – Ihr Traumhaus zum Wohlfühlen



**499.000 €**

Kaufpreis

**124 m²**

Wohnfläche

**264 m²**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH**

Max Pabst

Tel.: 004991174899952

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

### Flächen & Zimmer

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Wohnfläche               | 124 m² |
| Grundstücksfläche        | 264 m² |
| Zimmer                   | 4      |
| Schlafzimmer             | 3      |
| Badezimmer               | 1      |
| Terrassen                | 1      |
| Balkon / Terrassenfläche | 40 m²  |
| Stellplätze              | 2      |

### Zustand

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

### Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 499.000 €       |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 17.02.2036  |
| Baujahr (Haus)            | 1994        |
| Wertklasse                | A           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 42.10       |
| Primär-Energieträger      | GAS         |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Gepflegtes Reihendhaus in ruhiger Lage direkt am Feldrand
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- Direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten mit Feldblick
- Große Fensterflächen für helle, freundliche Atmosphäre
- Kamin für gemütliche Wohnatmosphäre
- Küche mit Einbauküche und ausreichend Platz für gemeinsames Kochen
- Separates Gäste-WC
- 2 gut geschnittene Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Ausgebautes Dachgeschoss nutzbar als Schlaf-, Büro- oder Hobbyraum mit Einbaumöbeln und WC
- 2 Kellerräume
- Separater Wasch- und Heizungsraum
- Heizungsanlage 2004 erneuert
- Außenstellplatz



- Garage (zzgl. 20.000 €)



## Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenendhaus liegt ruhig direkt am Feldrand und bietet ein ideales Zuhause für Paare, Familien oder Naturliebhaber.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, offener Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten mit Feldblick. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Der vorhandene Kamin schafft besonders in den kühleren Monaten eine gemütliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene sinnvoll.

Das Obergeschoss verfügt über 2 gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein schlicht und zeitlos gestaltetes Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche. Die Raumaufteilung eignet sich ideal für Familien oder für die Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot und eignet sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Hobbybereich. Maßgefertigte Einbaumöbel sorgen für optimal genutzten Stauraum, während ein zusätzliches WC den Wohnkomfort auf dieser Ebene abrundet.

Im Untergeschoss stehen Ihnen 2 Kellerräume sowie ein separater Wasch- und Heizungsraum zur Verfügung, die reichlich Stauraum und Nutzfläche bieten.

Ein besonderer Pluspunkt: Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2004 erneuert und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Außenstellplatz sowie eine Garage.

## Lage

Das Haus befindet sich in Boxdorf, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil im Nürnberger Norden. Die Wohnlage ist besonders attraktiv, da das Haus am Ende einer Sackgasse in einer Spielstraße liegt – ideal für Familien mit Kindern. Die Umgebung ist geprägt von Wohnhäusern, wenig Verkehr und viel Grün, was ein entspanntes und sicheres Wohngefühl schafft.

Ein besonderes Highlight ist der freie Blick ins Grüne: Vom Garten aus ist ein angrenzendes Feld sichtbar, was für ein offenes, naturnahes Wohngefühl sorgt.

Boxdorf verbindet naturnahes Wohnen mit praktischer Nähe zu den Städten Nürnberg, Erlangen und Fürth: Die Anbindung ist hervorragend, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Neben der direkten Erreichbarkeit Nürnbergs gibt es schnelle Verbindungen nach Erlangen und Fürth. Öffentliche Verkehrsmittel sind vielfältig nutzbar: 5 Buslinien stehen zur Auswahl, zudem profitiert Boxdorf perspektivisch von der geplanten Stadtumlaufbahn.

Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in der Umgebung gut erreichbar. Ein Einkaufskomplex mit unter anderem Rewe und dm befindet sich nur ca. 300 Meter entfernt und ermöglicht eine bequeme Nahversorgung. Auch Sport- und Freizeitangebote liegen in der Nähe, wodurch Kinder und Jugendliche vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung haben.

## Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1

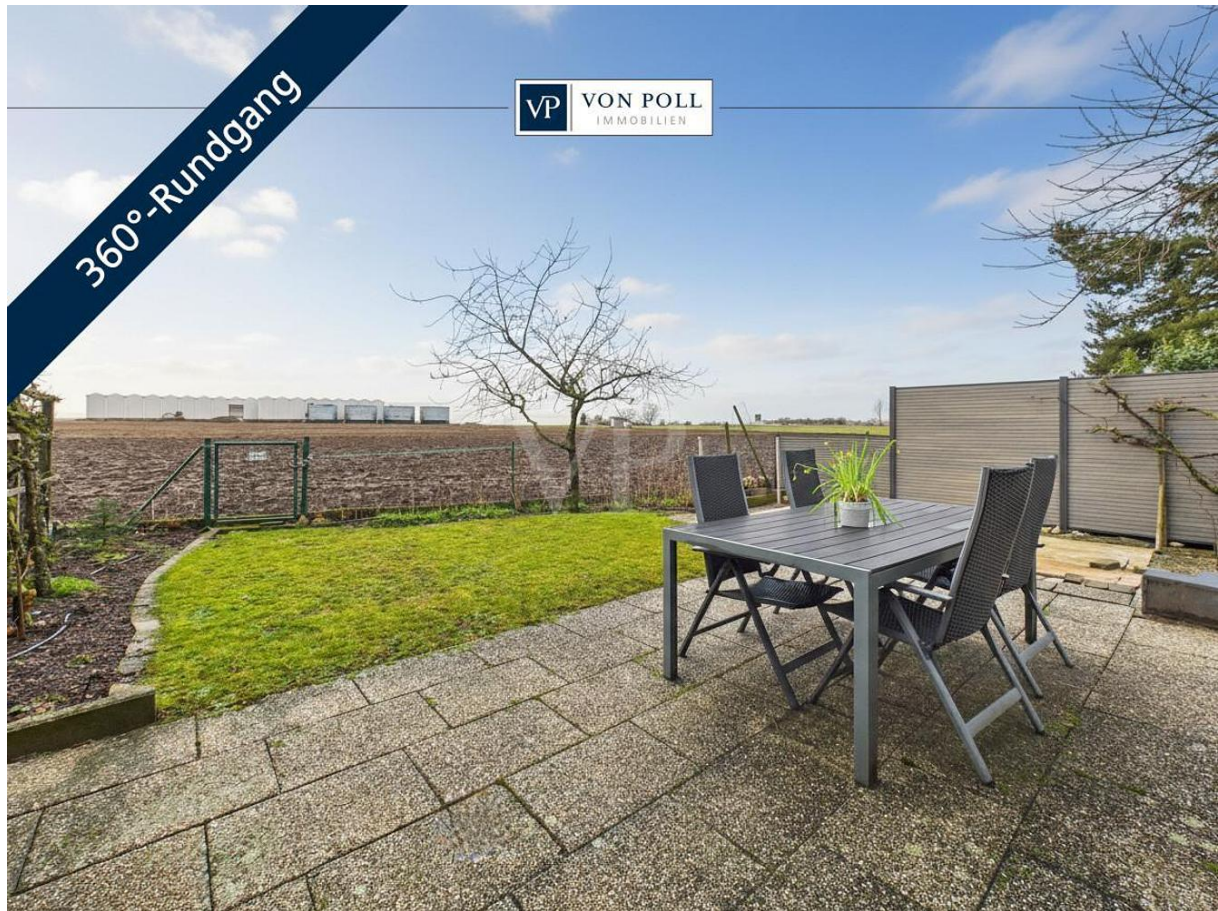


Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, 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)





**VP** VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



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

