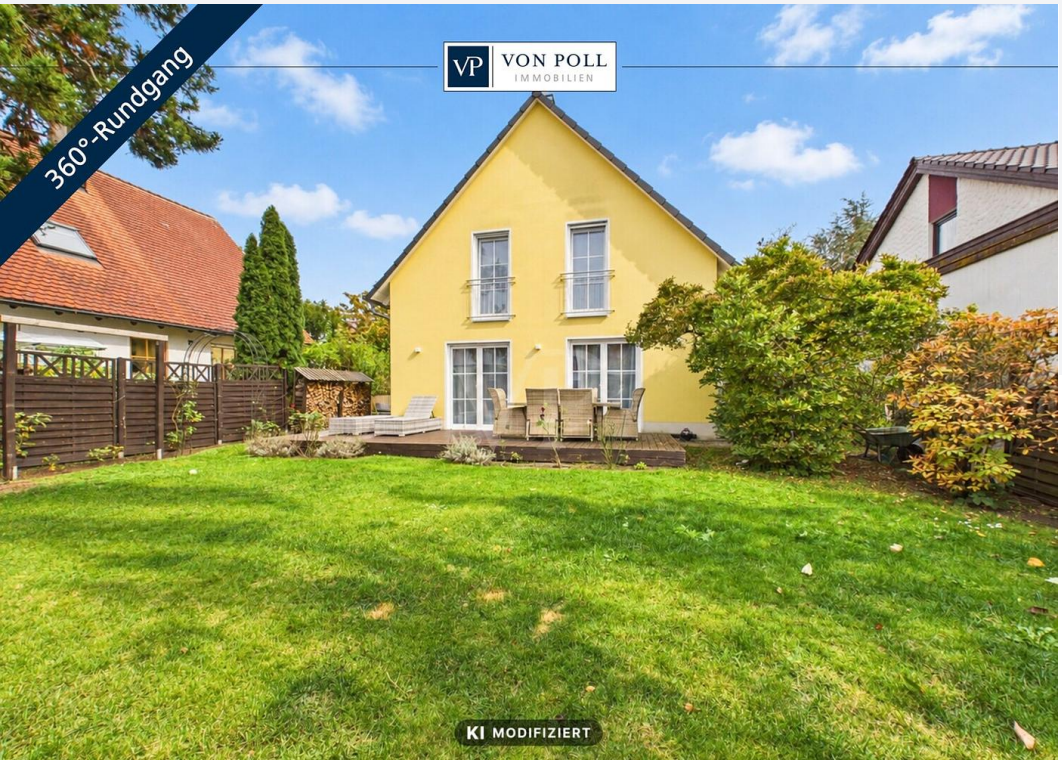
## 90425 Nürnberg

# Exklusives Familienleben trifft Premiumlage: freistehend mit Garten und großzügiger Terrasse in Thon




**850.000 €**
Kaufpreis

**141,29 m²**
Wohnfläche

**411 m²**
Grundstücksfläche

**5**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH**
Max Pabst
Tel.: 004991174899952
max.pabst@von-poll.com

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 141,29 m² |
| Grundstücksfläche | 411 m² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Stellplätze | 2 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2010 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 850.000 € |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 12.10.2036 |
| Baujahr (Haus) | 2010 |
| Energieverbrauchkennwert | 88.30 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | C |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

### Allgemein

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

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

### Dachform

| | |
|---|---|
| Satteldach | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| offene Küche | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |

### Heizungsart

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

### unterkellert

| | |
|---|---|
| unterkellert | nein |

### Bauweise

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

### Beschreibung zur Ausstattung

- Freistehendes Einfamilienhaus in Massivbauweise, Baujahr 2010
- Wohnfläche ca. 130 m², Grundstück ca. 411 m²
- 5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- 2 Etagen, Satteldach, nicht unterkellert
- Gepflegter, bezugsfertiger Zustand

Erdgeschoss
- Einladende Diele mit Zugang zu allen Räumen
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Kamin im Wohnbereich
- Moderne Einbauküche mit Theke
- Mehrere große Fenstertüren mit direktem Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC
- Allzweck- und Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner

Obergeschoss
- Vier Schlafzimmer, flexibel nutzbar als Eltern-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbyzimmer oder als Ankleide
- Badezimmer mit Badewanne, bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC

Außenbereich
- Großzügige Holzterrasse über Eck
- Gepflegter Garten mit Rasenfläche und Ziersträuchern
- Gepflasterter Sitzbereich auf der Vorderseite
- 2 Stellplätze auf dem Grundstück

Technik & Energie

- Gas-Zentralheizung
- Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung
- Dreifach verglaste Fenster
- Fliesenböden in Holzoptik
- Verbrauchsausweis: 88,3 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse C, gültig bis 12.10.2036

Modernisierungen
- 2019: neue Einbauküche
- 2019: neues Badezimmer
- 2019: neue Bodenbeläge im gesamten Haus
- 2021: Fassade neu gestrichen
- 2023: neue Terrasse

## Beschreibung

Dieses im Jahr 2010 errichtete, freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Nürnbergs: dem Stadtteil Thon im Nürnberger Norden. Frei werdende Familienhäuser sind hier selten, umso mehr freuen wir uns, Ihnen diese Immobilie vorstellen zu dürfen.

Das ca. 411 m² große Grundstück überzeugt durch seine ruhige Lage in gewachsener Nachbarschaft. Das Haus wurde in den vergangenen Jahren mit großer Sorgfalt gepflegt und umfassend modernisiert. 2019 wurden Küche, Badezimmer und die Bodenbeläge im gesamten Haus erneuert, 2021 wurde die Fassade neu gestrichen, und 2023 kam eine neue Terrasse hinzu. Die Immobilie präsentiert sich somit in einem gepflegten, bezugsfertigen Zustand und bietet Familien ein Zuhause, in dem sie sich vom ersten Tag an wohlfühlen können.

Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses und überzeugt mit einem offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fenstertüren sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der Wohnbereich wird durch einen Kamin ergänzt, der besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2019 fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein. Mit ihrer markanten Theke ist sie zugleich funktionaler Mittelpunkt und Treffpunkt der Familie. Der direkt angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für eine große Tafel und lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Abenden ein.

Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige, 2023 neu angelegte Terrasse, die nahtlos in den gepflegten Garten übergeht. Die Rasenfläche, eingerahmt von Rosensträuchern, bietet Kindern viel Platz zum Spielen und lädt dazu ein, die ruhige Umgebung in entspannter Atmosphäre zu genießen. Durch die großen Fensterflächen behalten Sie den Garten auch vom Wohnbereich aus stets im Blick.

Über das Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss, das als privater Rückzugsbereich der Familie konzipiert ist. Hier stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird diese Ebene durch einen zusätzlichen Hobbyraum, der sich ideal als Homeoffice, Spielzimmer oder Raum für kreative Freizeitgestaltung eignet. Das 2019 modernisierte Badezimmer überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung und schafft eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Auch die technische Ausstattung unterstreicht den modernen Charakter der Immobilie. Neben einer zentralen Heizungsanlage verfügt das Haus über eine Solarthermieanlage auf dem Dach, die die Warmwasserbereitung unterstützt und so zu niedrigeren Energiekosten beiträgt. Dreifach verglaste Fenster sorgen für eine gute Wärmedämmung und einen angenehmen Schallschutz.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Stellplätze direkt auf dem Grundstück. Mit seiner begehrten Lage in Thon, dem gepflegten Zustand und dem familienfreundlichen Raumangebot bietet dieses Haus ideale Voraussetzungen für ein neues Zuhause.

## Lage

Der Stadtteil Thon liegt im Norden Nürnbergs und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Er verbindet ruhiges, gewachsenes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Wohnumfeld, das vor allem bei Familien sehr beliebt ist. Die Nürnberger Innenstadt liegt nur rund drei Kilometer entfernt. Ganz in der Nähe beginnt das Knoblauchsland, Bayerns größtes zusammenhängendes Gemüseanbaugebiet. Mit seinen Feldwegen, Hofläden und weiten Grünflächen lädt es zu Spaziergängen, Radtouren und Ausflügen mit der Familie ein.

Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt. Fußläufig erreichen Sie einen großen Marktkauf-

Verbrauchermarkt, rund um den sich ein Naturkostladen, ein Blumengeschäft, eine Reinigung und weitere Geschäfte angesiedelt haben. Eine Bäckerei und eine Apotheke befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Physiotherapiepraxen und ein ambulantes Behandlungszentrum gibt es im Stadtteil selbst, das Klinikum Nürnberg Nord liegt nur wenige Minuten entfernt.

Familien mit Kindern profitieren von den kurzen Wegen zu den Betreuungs- und Bildungseinrichtungen. Ein Kindergarten liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Auch die Grundschule Thoner Espan ist bequem zu Fuß erreichbar. Sie wurde als moderner Neubau mit Kinderhort errichtet und verfügt seit Anfang 2025 über eine neue Dreifach-Sporthalle. Weiterführende Schulen im Nürnberger Norden und in der Innenstadt sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Schritte entfernt. Von dort fahren Sie direkt bis in die Nürnberger Altstadt zum Rathaus und in der Gegenrichtung bis zum Fürther Hauptbahnhof. Über den Verkehrsknotenpunkt Thon besteht Anschluss an die Straßenbahnlinie 4 in die Innenstadt sowie an Buslinien nach Erlangen. Mit dem Auto gelangen Sie über die Erlanger Straße schnell in die Innenstadt und Richtung Erlangen. Auch der Flughafen Nürnberg ist in wenigen Autominuten erreichbar und macht die Lage für Vielreisende besonders attraktiv.

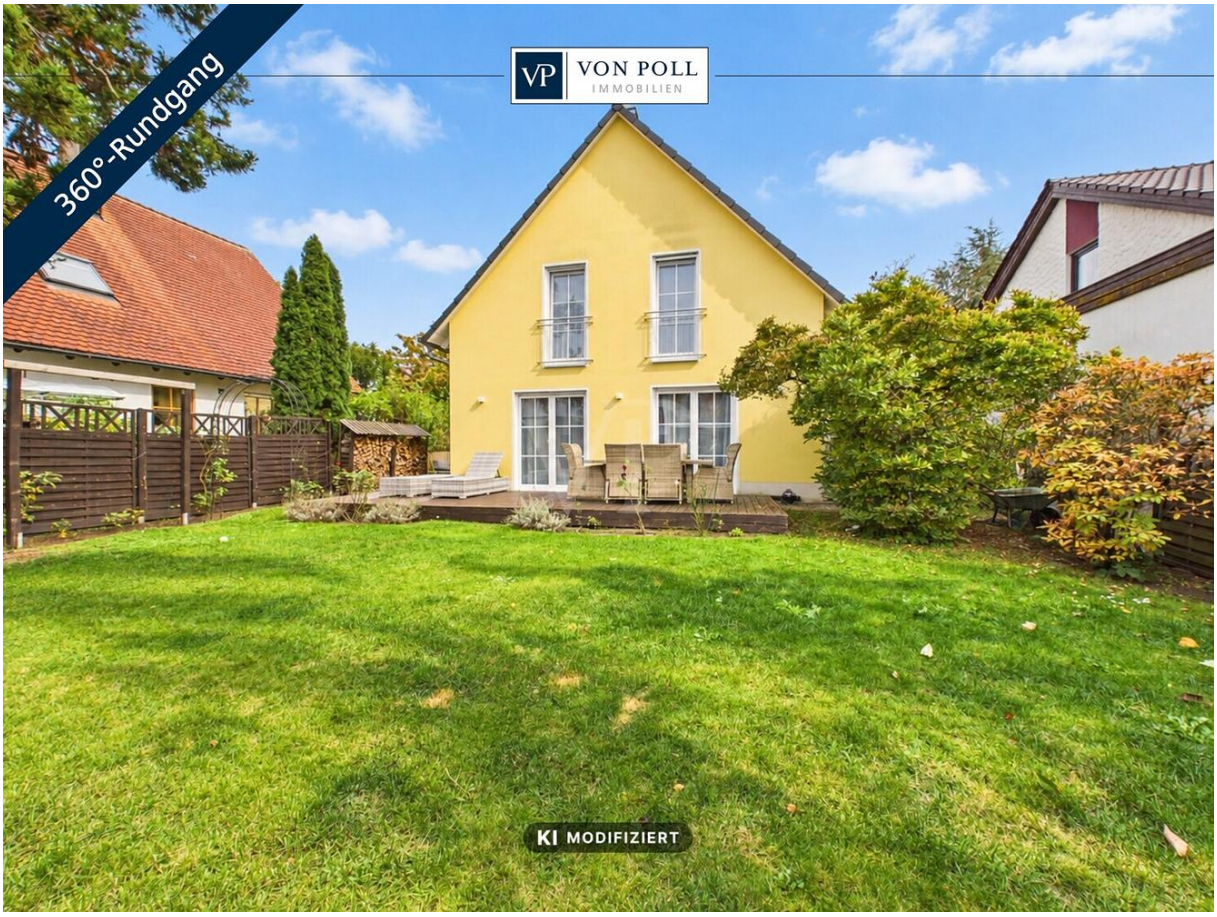
Mit ihrer ruhigen Wohnatmosphäre, der Nähe zur Natur und der ausgezeichneten Infrastruktur bietet diese Lage in Thon ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben mit kurzen Wegen.

## 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 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.


360°-Rundgang
VON POLL IMMOBILIEN
KI MODIFIZIERT























VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL IMMOBILIEN



# 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 - 748 999 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

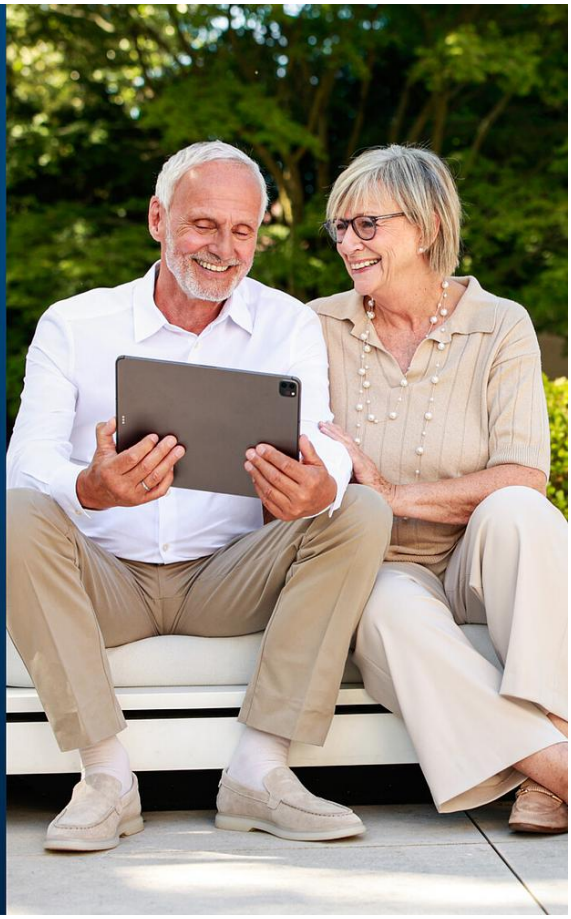
VON POLL IMMOBILIEN

**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 kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

*www.von-poll.com/nuernberg*




VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren