



90441 Nürnberg

Neubauraum aus 2019 – Platz für Familie & sonnige Gartenmomente



998.500 €

Kaufpreis

182 m²

Wohnfläche

319 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMmobilen GmbH

Galyna Grimm

Tel.: 004991174899957

galyna.grimm@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	182 m²
Grundstücksfläche	319 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	33 m²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	998.500 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.07.2031
Baujahr (Haus)	2019
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	66.00
Primär-Energieträger	GAS



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 2019 – neuwertiger, gepflegter Zustand
- Massive Bauweise mit Flachdach
- Smart-Home-System (Steuerung von Licht, Rollläden, Kamera & Heizung)
- Exklusive Einbauküche im hochwertigen Landhausstil
- Stein-Arbeitsplatte und moderne Markengeräte aus dem Jahr 2022
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Kamin im Wohnbereich
- Hochwertige Fliesenböden
- Dreifachverglaste Fenster
- Gasheizung
- Fußbodenheizung
- AQMOS-Wasserenthärtungsanlage im Keller
- Luxuriöses Hauptbad mit freistehender Badewanne, bodengleicher Dusche & Doppelwaschtisch
- Modernes Duschbad im Dachgeschoss
- 2 Velux Cabrio-Fenster im Dachgeschoss



- Gäste-WC im Erdgeschoss
- 5 Schlafzimmer (flexibel nutzbar, z. B. als Büro oder Gästezimmer)
- Dachterrasse mit Blick ins Grüne
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Pflegeleichter, angelegter Garten mit Sitzbereich
- Solaranlage auf dem Dach
- Mehrere Kellerräume für Stauraum, Hobby oder Fitness
- Separater Waschraum im Untergeschoss
- Mehrere Außenstellplätze direkt am Haus, Wallbox vorhanden
- Gehobene Ausstattung & modernes Wohnkonzept



Beschreibung

Dieses hochwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 2019 kombiniert elegantes Design, modernste Technik und eine hochwertige Ausstattung auf rund 182 m² Wohnfläche. Das Haus überzeugt durch seine klare Architektur, ein durchdachtes Raumkonzept und eine wohnliche Atmosphäre, die Stil und Komfort perfekt vereint.

Das Herzstück des Hauses ist der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin sowie Zugang zur sonnigen Terrasse und in den Garten. Bodentiefe Fenster tauchen den Raum in warmes Tageslicht und schaffen eine offene, einladende Wohnatmosphäre. Der Kamin verleiht dem Wohnbereich zusätzlich eine behagliche Wärme und macht ihn zum idealen Ort für entspannte Stunden.

Die maßgefertigte Einbauküche im eleganten Landhausstil beeindruckt durch hochwertige Fronten, eine dunkle Naturstein-Arbeitsplatte und moderne Markengeräte aus dem Jahr 2022. Sie verbindet klassisches Design mit modernster Funktionalität – ideal für Genießer und Familien.

Ein stilvolles Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgt im gesamten Haus eine energieeffiziente Fußbodenheizung, die gleichmäßige Wärme und hohen Komfort bietet. Ergänzt wird dies durch ein umfangreiches Smarthome-System, über das Licht, Rollläden, Heizung und Sicherheitstechnik (inklusive Kamerasystem) bequem zentral oder per App gesteuert werden können – für höchsten Wohnkomfort und Sicherheit auf modernstem Niveau.

Im Obergeschoss befinden sich 3 helle Schlafzimmer, die vielseitig nutzbar sind – als Kinder-, Gäste- oder Ankleidezimmer.

Das Highlight dieser Etage ist das luxuriöse Badezimmer mit edlen, großformatigen Fliesen in Marmoroptik, einer freistehenden Designer-Badewanne, einer bodentiefen Regendusche und einem maßgefertigten Doppelwaschtisch mit großen Spiegeln und moderner Beleuchtung.

Hier trifft zeitlose Eleganz auf Wellnessgefühl – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen.

Das Dachgeschoss bietet 2 weitere, großzügige Räume, die sich ideal als Elternsuite, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Ein modernes Duschbad sorgt hier für zusätzlichen Komfort. Besonders charmant sind die beiden Velux Cabrio-Fenster – eines im Bad und eines in einem der Schlafzimmer –, die sich zu kleinen Dachbalkonen öffnen lassen und für außergewöhnlich viel Licht und ein offenes Raumgefühl sorgen.

Zudem bietet die angrenzende Dachterrasse einen schönen Ausblick und eignet sich perfekt für entspannte Stunden im Freien – ob zum Lesen, Sonnen oder für den ersten Kaffee am Morgen.

Im Untergeschoss erwarten Sie mehrere Kellerräume, die viel Stauraum bieten und dank der soliden Bauweise auch hervorragend als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Werkstatt genutzt werden können.

Ein separater Waschkraum sorgt für Ordnung und Funktionalität. Im Heizungsraum ist zudem eine hochwertige AQMOS-Wasserenthärtungsanlage installiert, die zuverlässig für weiches, kalkarmes Wasser sorgt und gleichzeitig die gesamte Haustechnik schützt – ein weiteres Detail, das die durchdachte Ausstattung dieses Hauses unterstreicht.

Der Garten präsentiert sich mit gepflegtem Rasen und einer großzügigen Terrasse, die zu gemütlichen Grillabenden und entspannten Stunden im Freien einlädt. Die geschützte Lage schafft Privatsphäre und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen. Das Haus verfügt über eine auf dem Dach installierte Solaranlage, die für nachhaltige Energie sorgt. Ein Außenstellplatz mit Wallbox direkt am Haus komplettiert dieses attraktive Angebot. Weitere Stellplätze befinden sich zudem auf dem Grundstück.

Lage



Der Stadtteil Hohe Marter im südwestlichen Teil Nürnbergs bietet eine angenehme und familienfreundliche Wohnatmosphäre. Das Viertel ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, begrünten Innenhöfen und kleinen Spielplätzen, die zum Verweilen und Spielen einladen. Durch die ruhige Lage abseits der großen Hauptverkehrsstraßen genießen Familien hier ein sicheres und entspanntes Wohnumfeld mit viel Platz für Kinder.

Die Infrastruktur ist hervorragend auf Familien ausgerichtet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Zahlreiche Spielplätze, Grünflächen und kleine Parks sorgen für Abwechslung und Bewegung im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Bäckereien und Arztpraxen sind ebenfalls schnell erreichbar, was den Familienalltag deutlich erleichtert.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die U-Bahn-Station Hohe Marter liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Mehrere Buslinien ergänzen das öffentliche Verkehrsnetz, und über die nahegelegene Südwesttangente sowie die Autobahn A73 besteht ein sehr guter Anschluss an das überregionale Straßennetz.

Trotz dieser hervorragenden Anbindung bleibt das Wohnumfeld ruhig und angenehm. Eine aufgeschlossene Nachbarschaft und kurze Wege zu Schulen, Freizeitangeboten und Naherholungsflächen machen Hohe Marter besonders für Familien mit Kindern zu einem attraktiven Wohnstandort.

Insgesamt vereint dieser Stadtteil städtischen Komfort mit familiengerechtem Wohnen und bietet damit ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und entspanntes Leben in Nürnberg.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 6.7.2031.
Endenergiebedarf beträgt 66.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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. **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.

















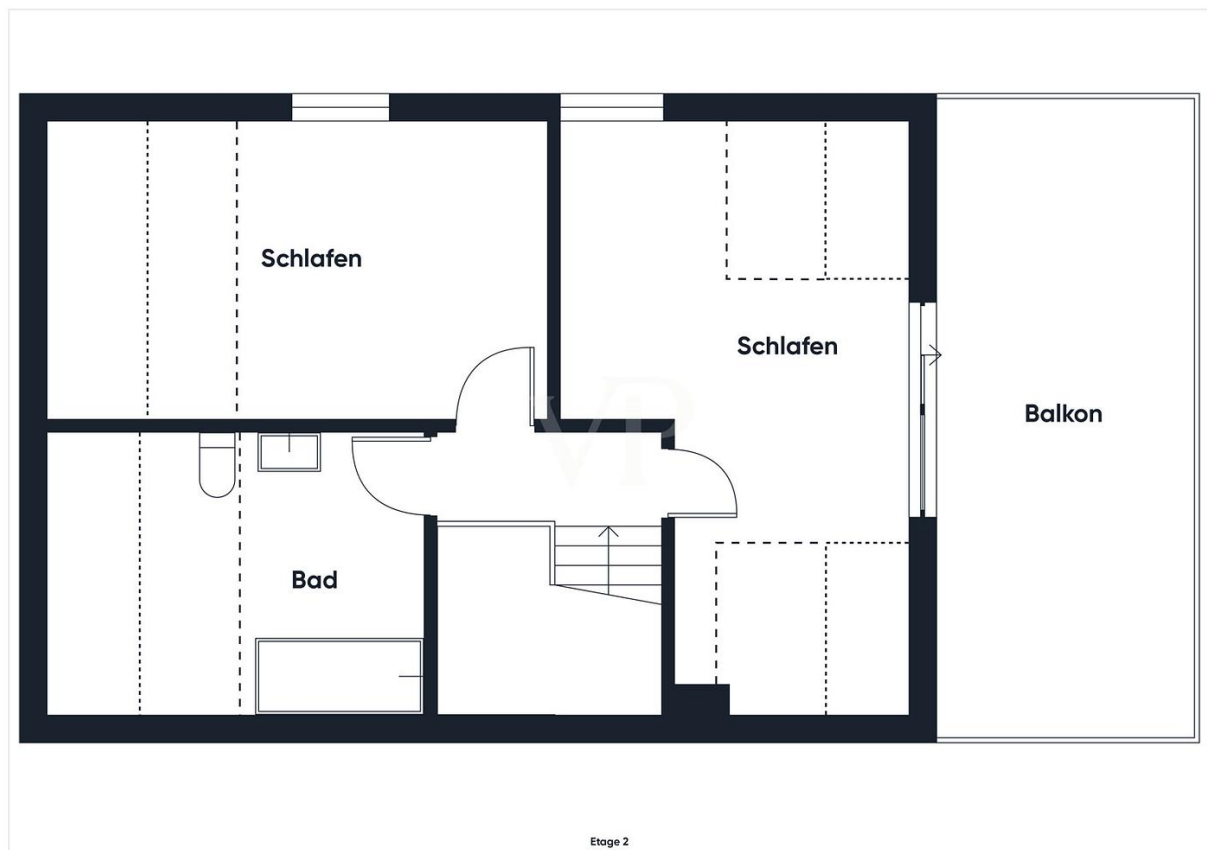














**Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.**

www.von-poll.com/nuernberg





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 | 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



www.von-poll.com/nuernberg





VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



www.von-poll.com/finanzieren

