

Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

# Moderner Neubau in Schniegling! 2-3 Zimmer mit gehobener Ausstattung.

Objektnummer: 24021011



KAUFPREIS: 598.340 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24021011 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021011 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24021011	Kaufpreis	598.340 EUR
Wohnfläche	ca. 94 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Terrassen
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	neuwertig
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24021011 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe

Objektnummer: 24021011 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



### WOHNUNG W01 ERDGESCHOSS

3 ZIMMER MIT TERRASSE



Wohnen / Essen	14,38 m <sup>2</sup>	Bad	7,78 m <sup>2</sup>
Kochen	10,02 m <sup>2</sup>	Flur	3,66 m <sup>2</sup>
Eltern	17,44 m <sup>2</sup>	Diele	4,45 m <sup>2</sup>
Kind	14,38 m <sup>2</sup>	Terrasse	4,74 m <sup>2</sup>

GESAMTWOHNFLÄCHE CA. 76,83 M<sup>2</sup>



### WOHNUNG W02 ERDGESCHOSS

3 ZIMMER MIT TERRASSE



Wohnen / Essen	33,05 m <sup>2</sup>	Bad	8,72 m <sup>2</sup>
Kochen	8,28 m <sup>2</sup>	Diele	9,68 m <sup>2</sup>
Eltern	15,68 m <sup>2</sup>	Terrasse	8,47 m <sup>2</sup>
Kind	10,09 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE CA. 93,97 M<sup>2</sup>



Objektnummer: 24021011 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie

**WOHNUNG W03**  
1. OBERGESCHOSS

3 ZIMMER MIT LOGGIA



Wohnen / Essen	14,38 m <sup>2</sup>	Bad	7,68 m <sup>2</sup>
Kochen	10,00 m <sup>2</sup>	Flur	3,66 m <sup>2</sup>
Eltern	17,44 m <sup>2</sup>	Diele	4,45 m <sup>2</sup>
Kind	14,38 m <sup>2</sup>	Balkon	5,56 m <sup>2</sup>

GESAMTWOHNFLÄCHE CA. 77,55 M<sup>2</sup>**WOHNUNG W04**  
1. OBERGESCHOSS

3 ZIMMER MIT LOGGIA



Wohnen / Essen	24,91 m <sup>2</sup>	Flur	3,77 m <sup>2</sup>
Kochen	7,30 m <sup>2</sup>	Diele	6,26 m <sup>2</sup>
Eltern	17,31 m <sup>2</sup>	Abstellraum	1,52 m <sup>2</sup>
Kind	12,86 m <sup>2</sup>	Loggia	6,08 m <sup>2</sup>
Bad	7,73 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE CA. 87,74 M<sup>2</sup>**WOHNUNG W05**  
DACHGESCHOSS

2 ZIMMER MIT DACHTERRASSE



Wohnen / Essen	18,43 m <sup>2</sup>	Flur	4,54 m <sup>2</sup>
Kochen	5,72 m <sup>2</sup>	Diele	1,98 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,92 m <sup>2</sup>	Dachterrasse	12,61 m <sup>2</sup>
Bad	3,79 m <sup>2</sup>		

GESAMTWOHNFLÄCHE CA. 61,87 M<sup>2</sup>**WOHNUNG W06**  
DACHGESCHOSS

2 ZIMMER MIT DACHTERRASSE



Wohnen / Essen	21,80 m <sup>2</sup>	Flur	2,63 m <sup>2</sup>
Kochen	9,95 m <sup>2</sup>	Diele	4,79 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,45 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2,69 m <sup>2</sup>
Bad	7,73 m <sup>2</sup>	Dachterrasse	11,90 m <sup>2</sup>

GESAMTWOHNFLÄCHE CA. 77,10 M<sup>2</sup>

Objektnummer: 24021011 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie

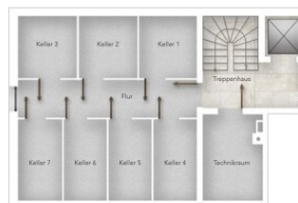
### WOHNUNG W07 SOUTERRAIN

2 ZIMMER MIT LICHTGRABEN



### KELLER SOUTERRAIN

7 KELLER & TECHNIKRAUM



Wohnen / Essen  
Kochen  
Schlafen  
Bad

22,08 m<sup>2</sup>  
4,69 m<sup>2</sup>  
14,17 m<sup>2</sup>  
4,88 m<sup>2</sup>

Diele  
Abstellraum  
Lichtgraben

4,69 m<sup>2</sup>  
4,62 m<sup>2</sup>  
3,82 m<sup>2</sup>



GESAMTWOHNFLÄCHE CA. 58,95 M<sup>2</sup>

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

Objektnummer: 24021011 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Die Immobilie



**VP 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 kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

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

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



**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24021011 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Ein erster Eindruck

PURER CITY-LIFESTYLE Genau so will ich wohnen! Im Nordwesten von Nürnberg, eingerahmt von der Pegnitz und weiten Weizenfeldern entstehen sieben exklusive Eigentumswohnungen mit designorientierter Architektur, die urbanes Leben nach neuesten Maßstäben definieren. Mit dem Rad in die City. Zum Joggen ans Flussufer. Lunch auf dem Balkon. Picknick auf dem Land. Ein Absacker in der Altstadt. Hier ist alles möglich. Und leicht. Klare zeitlose Formen und ein eindrucksvolles Design bestimmen im Seven Suites die zeitlose Architektur, die sowohl die Bewohner wie auch die Besucher auch in vielen Jahren noch mit ihrer funktionalen Schönheit beeindrucken wird. Dieser Ort versprüht urbanen Lifestyle: Vom "coolen" Fahrradspace, über die schicken Holz- und Stahlelemente, bis zu den stylischen Außenfliesen. Im Innern begeistern vor allem die bodentiefen Fenster, die jeden Raum mit Licht durchfluten. Aber auch die vielen praktische Details, die das Wohnen bequem und sorglos machen werden Sie bald nicht mehr missen wollen. Durchdachte Wohnungsschnitte, offene Wohn- und Essbereiche, quadratische Terrassen und Balkone und edle Materialien machen das Daheimsein zum Genuss. Dabei schützen elektrischen Rollos Ihre Privatsphäre, während das hochwertige Parkett mit Fußbodenheizung zum Barfußlaufen verführt. Suchen Sie sich unter den Zwei- und Dreizimmer-Apartments Ihren zukünftigen Lieblingsort aus. Und ziehen Sie am besten nie wieder aus. 7 gute Gründe hier zu leben: - hochwertige Ausstattung mit Vinylböden, Fußbodenheizung, - Videogegensprechanlage, Multimedia-Dosen u. v. m. - Schwellenfreiheit dank einer modernen Aufzugsanlage - bodentiefe Fenster - wertige Sanitärausstattung - elektrische Rolläden - Kfz-Stellplätze mit optionaler Wallbox und ggf. Carport - stylischer Fahrrad-Space Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

Objektnummer: 24021011 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Alles zum Standort

Schniegling ist ein Nürnberger Stadtteil mit einem ganz eigenen Charakter. Ehemalige Herrensitze mischen sich unter neueste Architektur. Im Süden lockt das idyllische Pegnitzufer, im Norden der ruhige Stadtrand und im Osten keine sechs Kilometer entfernt das pulsierende Stadtzentrum. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Bäckereien, Apotheken und kleine Gewerbebetriebe stellen in der direkten Umgebung einen bunten Mix für alle wichtigen Anlaufstellen des Alltags zur Verfügung. Gründe genug, um sich hier wohlfühlen und das historische gewachsene Wohnviertel mit seiner attraktiven Lage und der hohen Lebensqualität ins Herz zu schließen. Zudem befinden sich zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, Radstrecken und ein großer Sportplatz in unmittelbarer Nähe. Und nach Fürth, Erlangen, Herzogenaurach sowie zum Flughafen ist es ebenfalls nicht weit.

Objektnummer: 24021011 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## 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. **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.

Objektnummer: 24021011 - 90427 Nürnberg – Schniegling (Stadtteil)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nürnberg  
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)