

Nürnberg / Moorenbrunn

## 2-Familienhaus samt Garage in Nbg-Moorenbrunn fast zum Grundstückspreis (Hauspreis EUR 85.000)

Objektnummer: 24269006

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 806 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

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

Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Auf einen Blick

|               |                        |
|---------------|------------------------|
| Objektnummer  | 24269006               |
| Wohnfläche    | ca. 197 m <sup>2</sup> |
| Dachform      | Satteldach             |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung      |
| Zimmer        | 9                      |
| Badezimmer    | 2                      |
| Baujahr       | 1958                   |
| Stellplatz    | 2 x Garage             |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 649.000 EUR   |
| Haustyp               | Zweifamilienhaus  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig   |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 80 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung           | Terrasse, Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            | Endenergiebedarf        | 212.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.06.2033     | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Elektro        |                         |                             |

Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



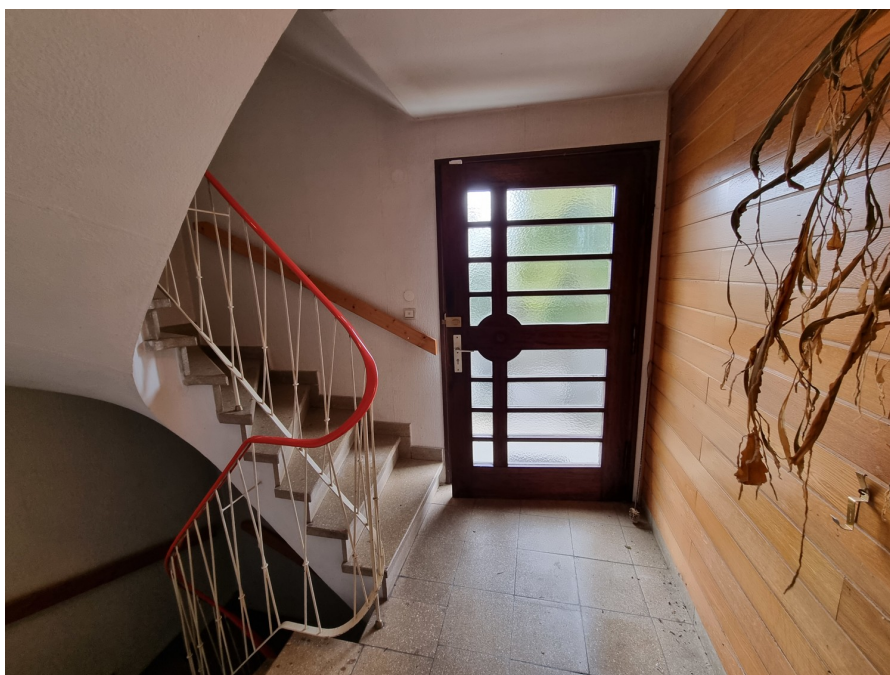
Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 09187 - 92 83 01 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf | [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

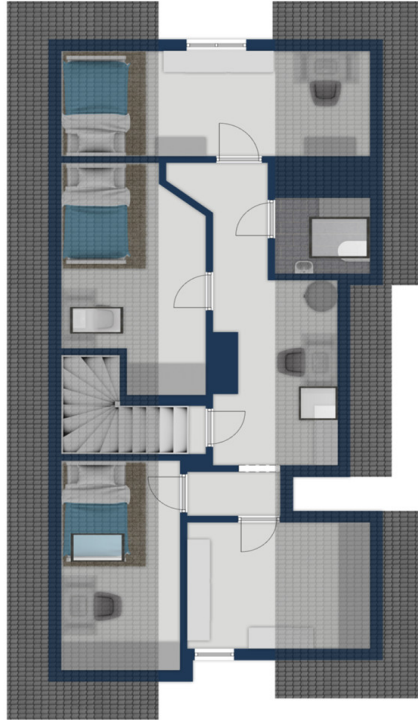
# Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Ein erster Eindruck

Hier gelangen Sie zur 360°-Tour: <https://tour.ogulo.com/FYDE> Das massive 2-Familienhaus wurde damals baugleich zu weiteren Häusern im direkten Umfeld vom St.-Gundekar-Werk aus Schwabach auf einem Eckgrundstück errichtet und war seitdem beim jetzigen Eigentümer im Familienbesitz. In der 3-Zimmer-EG-Wohnung wurde bereits das Badezimmer renoviert und auch die Zentralheizung angeschlossen, sowie der Wintergarten samt Unterkellerung angebaut. Die 3-Zimmer-OG-Wohnung ist überwiegend im Originalzustand seit Baujahr. Am Haus wurden über die Jahre die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, jedoch keine wesentlichen Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die beiden Giebelwände wurden mit einem Vollwärmeschutz verkleidet und die Fassade 2015 neu gestrichen. 1998 sind neue Holzisoliertglasfenster eingebaut worden. Das Dach wurde 1989 erneuert und gedämmt. Fazit: Haus mit Renovierungsbedarf (Schönheitsreparaturen, Bad OG, Elektrik, Leitungen, Heizung, etc.) oder Abbruch und Bauplatz für 3-Reihenhäuser oder 2 Einfamilienhäuser in guter Moorenbrunn-Wohnlage.

Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Ausstattung und Details

- Ölzentralheizung (Viessmann) in EG und DG aus 1972 mit 4.700 Ltr.-Stahltank
  - Obergeschoss-Wohnung mit Nachtspeicher-Heizung und Warmwasserboiler
  - Wintergarten mit Fußbodenheizung und barrierefreiem Zugang (Rampe) aus dem Garten
  - Fliesen-, PVC-, Teppichböden, Laminatböden
  - 2 Einbauküchen vorhanden
  - überdachte Außenkellertreppe
  - eingewachsener, sightgeschützter Garten mit altem Obstbaumbestand, Gartenhaus und kleinem Wasserbecken (Mini-Pool)
  - Vollunterkellerung mit Lagerkeller, Werkstatt, Vorratskeller, Waschküche, Hobbykeller,...
  - Gemauerte Doppelgarage mit Dachbodenraum.
- Hier wurden nachträglich 2 Schuppen/Lagerräume mit separaten Eingängen angebaut.

Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Alles zum Standort

Moorenbrunn ist ein Stadtteil und Distrikt im Südosten von Nürnberg. Er liegt ca. 9 km südöstlich des Stadtzentrums am ehemaligen Heer- und Handelsweg über Feucht und Neumarkt nach Regensburg und hat derzeit ca. 2.600 Einwohner. 1984 siedelte sich auf dem Moorenbrunnfeld die Siemens AG an der Gleiwitzer Straße an. Zwischenzeitlich hat sich auch die Firma PAMEC im Süden des Geländes angesiedelt. Das noch nicht genutzte „Restmoorenbrunnfeld“ steht der Bevölkerung als beliebte Freifläche für Freizeitaktivitäten zur Verfügung. Nördlich der Schreiberhauer Straße wurden Sportanlagen geschaffen und weiteres Gewerbe angesiedelt. Kurze Wege sind es in das benachbarte Altenfurt, in dem sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden. Die Autobahnauffahrt (A6) Nürnberg-Langwasser in unmittelbarer Nähe zum Autobahnkreuz Nürnberg Ost (A6/A9) erreicht man in ca. 3 Fahrminuten. In wenigen Autominuten ist man ebenfalls in Langwasser mit dem Frei- und Hallenbad, dem Südklinikum, dem Franken-Einkaufs-Zentrum, Ärztehaus, U-Bahn und weiterer sehr guter Infrastruktur am südlichen Nürnberger Stadtrand. Nur wenige Gehminuten vom Objekt gibt es eine Kindertagesstätte, die Bushaltestelle, eine Gaststätte und einen REWE-Supermarkt. Kurzum: Naturnahes Wohnen am grünen Stadtrand mit kurzen Wegen in eine sehr gute Infrastruktur von Nürnberg und der Metropolregion.

Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 212.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 24269006 - 90475 Nürnberg / Moorenbrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2 Nürnberger Land  
E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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