

Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

# Ruhige Waldrandlage für Naturliebhaber

Objektnummer: 24021065



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 177 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 24021065                           |
| Wohnfläche   | ca. 127 m²                         |
| Dachform     | Satteldach                         |
| Zimmer       | 5                                  |
| Schlafzimmer | 4                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 1979                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 25000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                         |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 399.000 EUR                                                             |
| Bauweise    | Massiv                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 151.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.09.2034     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1978           |

Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



VON POLL  
IMMOBILIEN®

Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaunhofen – Gaunhofen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

Shop Nürnberg | Tetzelsasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/nuernberg](http://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 kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Baujahr 1979 ist die perfekte Wahl für Familien und Paare, die Wert auf geräumiges Wohnen, Komfort und Flexibilität legen. Mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> auf einem ca. 177 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet diese Immobilie vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und schafft dank ihrer cleveren Raumaufteilung über zwei Etagen eine einladende und komfortable Wohnatmosphäre. Zudem verfügt die Immobilie über eine eigene Garage. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer, das ideal für gemütliche Stunden im Kreise der Familie ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse, die zum Verweilen im Freien einlädt und den Außenbereich perfekt in den Wohnraum integriert. Die angrenzende Küche ist funktional und bietet ausreichend Platz, um kulinarische Highlights für Familie und Freunde zu kreieren. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden können. Das helle Hauptbadezimmer ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet und bietet alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zu einem sonnigen Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um ein weiteres großzügiges Schlafzimmer. Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten dieses Bereichs ermöglichen es, die Raumaufteilung individuell an die Bedürfnisse der Bewohner anzupassen und so den Wohnkomfort noch weiter zu steigern. Im Kellergeschoss finden Sie zusätzlichen Stauraum, eine praktische Waschküche sowie einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum. Dieser Raum eignet sich hervorragend als Werkstatt, Fitnessbereich oder kreativer Hobbyraum und bietet somit weitere Entfaltungsmöglichkeiten. Insgesamt bietet dieses gepflegte Reihemittelhaus ein hohes Maß an Flexibilität und Komfort und ist eine hervorragende Grundlage für individuelle Wohnideen.

Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Nürnberg, im Stadtteil Gaulnhofen. Gaulnhofen ist ein ruhiger, ländlich geprägter Ortsteil, der dennoch eine gute Anbindung an die Nürnberger Innenstadt und das regionale Verkehrsnetz bietet. Verkehrsanbindung: Der Standort liegt in einem ruhigen Wohngebiet, das gut ans regionale und überregionale Straßennetz angebunden ist. Die nahegelegene Bundesstraße B2 bietet eine schnelle Verbindung zur Autobahn A6 (Anschlussstelle Nürnberg-Süd), die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Über die A6 sowie die A73 besteht eine sehr gute Anbindung an die gesamte Metropolregion Nürnberg. Gaulnhofen ist durch Buslinien des Verkehrsverbunds Großraum Nürnberg (VGN) gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. In wenigen Minuten sind Busse erreichbar, die eine Verbindung zu den U-Bahn-Stationen Frankenstraße oder Langwasser Mitte der Linie U1 ermöglichen. Diese bieten eine direkte und schnelle Verbindung ins Stadtzentrum von Nürnberg. Alternativ gibt es auch direkte Buslinien in Richtung Innenstadt. Der Hauptbahnhof Nürnberg, einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte in der Region, ist mit dem Auto in etwa 20 Minuten erreichbar. Der internationale Flughafen Nürnberg liegt etwa 30 bis 35 Autominuten entfernt und bietet zahlreiche nationale sowie internationale Flugverbindungen. Gaulnhofen zeichnet sich durch eine ruhige und naturnahe Wohnumgebung aus. Der Stadtteil ist überwiegend von Einfamilienhäusern und kleinen Wohnanlagen geprägt, mit vielen Grünflächen, Feldern und Wäldern in der Umgebung. Diese laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bieten eine hohe Lebensqualität für Familien und Naturliebhaber. Trotz der ländlichen Atmosphäre sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Kindergärten, Schulen und Ärzte, schnell erreichbar. Größere Einkaufszentren befinden sich im nahegelegenen Stadtteil Langwasser oder in Katzwang, wo eine umfangreiche Infrastruktur vorhanden ist. Insgesamt bietet der Standort eine naturnahe und ruhige Wohnumgebung mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung an die Nürnberger Innenstadt und die umliegende Region.

Objektnummer: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 151.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24021065 - 90455 Nürnberg / Gaulnhofen – Gaulnhofen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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