Nürnberg – Gostenhof

Skyline Vibes in GoHo – Loft mit Postkartenpanorama

Objektnummer: 25021075

KAUFPREIS: 949.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 207 m² • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

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

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Auf einen Blick

Objektnummer	25021075
Wohnfläche	ca. 207 m²
Etage	4
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1900

Kaufpreis	949.000 EUR
Wohnung	Loft Studio Atelier
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.10.2029
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	136.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Die Immobilie

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 - 74 89 99 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

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Die Immobilie

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Ein erster Eindruck

In einem repräsentativen Altbau aus dem Jahr 1900 präsentiert sich dieses außergewöhnliche Loft als seltene Symbiose aus historischem Charme, moderner Eleganz und großzügigem Raumgefühl. Auf rund 210 m² Wohnfläche entsteht ein Ambiente, das Ruhe, Stil und höchste Wohnqualität vereint.

Der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 131 m² ist das architektonische Zentrum dieser Immobilie. Großzügige Fensterflächen, hohe Decken und edler Parkettboden verleihen dem Raum eine unverwechselbare Leichtigkeit und zeitlose Eleganz. Die moderne Einbauküche fügt sich nahtlos in das Raumkonzept ein und überzeugt durch klare Linien, dezente Farbgebung und exklusive Ausstattung.

Das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide verkörpert stilvollen Komfort. Hinter dem Bett eröffnet sich eine elegant integrierte Ankleidezone mit maßgefertigten Einbauschränken, die großzügigen Stauraum und ein harmonisches Gesamtbild schafft. Hochwertige Einbauten in weiteren Bereichen unterstreichen das durchdachte Wohnkonzept und vermitteln ein Gefühl vollendeter Ordnung.

Das luxuriöse, rund 26 m² große Badezimmer wurde 2024 vollständig erneuert und präsentiert sich in exklusivem Design – mit edlen Oberflächen, hochwertigen Armaturen und einem Ambiente, das an ein privates Spa erinnert.
Auch das Gäste-WC wurde im Zuge dessen modernisiert.

Die sonnige Dachterrasse mit ca. 14 m² bietet einen herrlichen Blick über die Dächer der Stadt und ist zudem mit einer Markise ausgestattet – ein Ort der Ruhe und Inspiration. Von der Nordseite der Wohnung aus eröffnet sich zudem ein einzigartiger Blick auf den Heidenturm der Nürnberger Kaiserburg mit Frankenbeflaggung – ein charakteristisches Wahrzeichen, das dem Ausblick eine unverwechselbare Note verleiht.

Die Wohnung wurde 2012 grundlegend saniert und vor etwa einem Jahr nochmals aufgewertet, insbesondere durch die Modernisierung des Bads und des WCs sowie weiteren Verbesserungen. Heute zeigt sich die Wohnung in einem erstklassigen Gesamtzustand. Der gelungene Dialog aus historischem Charakter und zeitgenössischer Architektur macht dieses Loft zu einer Immobilie von seltener Klasse.

Der praktische Abstellraum (ca. 5 m²) innerhalb der Wohnung verfügt über einen

Anschluss für die Waschmaschine. Ergänzend bietet ein direkt an die Wohnung angrenzender weiterer Abstellraum (ca. 9 m²) eine komfortable Alternative zum klassischen Keller und schafft wertvollen zusätzlichen Stauraum. Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum im Erdgeschoss sowie ein separater Raum für Briefkästen direkt am Hauseingang unterstreichen die komfortable und durchdachte Ausstattung der Wohnanlage.

Dieses Loft ist mehr als ein Zuhause – es ist ein Statement für Stil, Raum und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Ausstattung und Details

- Repräsentativer Altbau von ca. 1900
- 2012 umfassend modernisiert – erstklassiger Gesamtzustand
- Wohnfläche: ca. 210 m²
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich (ca. 131 m²)
- Hohe Decken, große Fensterflächen, edler Parkettboden
- Moderne, hochwertige Einbauküche mit exklusiver Ausstattung
- Schlafzimmer mit angrenzender, maßgefertigter Ankleide
- Luxuriöses Badezimmer (ca. 26 m²) – 2024 vollständig erneuert, mit edlen Oberflächen und Spa-Ambiente
- Gäste-WC – 2024 erneuert
- Sonnige Dachterrasse (ca. 14 m²) mit Markise
- Hochwertige Einbauten und durchdachtes Stauraumkonzept
- Verbindung aus historischem Charme und moderner Eleganz
- Aufzug vorhanden
- Abstellraum (Kellerersatz) direkt neben der Wohnung
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum im Erdgeschoss
- Separater Briefkastenraum neben dem Hauseingang

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Alles zum Standort

Der Stadtteil Gostenhof gehört zu den beliebtesten Wohnlagen Nürnbergs und zeichnet sich durch seine zentrale, urbane und zugleich charmante Atmosphäre aus. Das Viertel vereint historische Bausubstanz mit modernem Lebensgefühl und bietet eine hervorragende Mischung aus Kultur, Gastronomie und Nahversorgung.

In den zahlreichen kleinen Boutiquen, Cafés und Restaurants spiegelt sich der kreative und lebendige Charakter des Quartiers wider. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten – bequem zu Fuß erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die U-Bahn-Stationen „Gostenhof“ und „Bärenschanze“ besteht eine direkte Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zur Messe Nürnberg. Auch der Frankenschnellweg ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Zur Erholung laden der nahegelegene Rosenaupark sowie die Pegnitzauen ein, die mit ihren Grünflächen und Spazierwegen ein beliebtes Ziel für Freizeit und Sport sind.

Gostenhof bietet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – ein Viertel, das Tradition und Moderne in idealer Weise verbindet.

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.10.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
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.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: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com