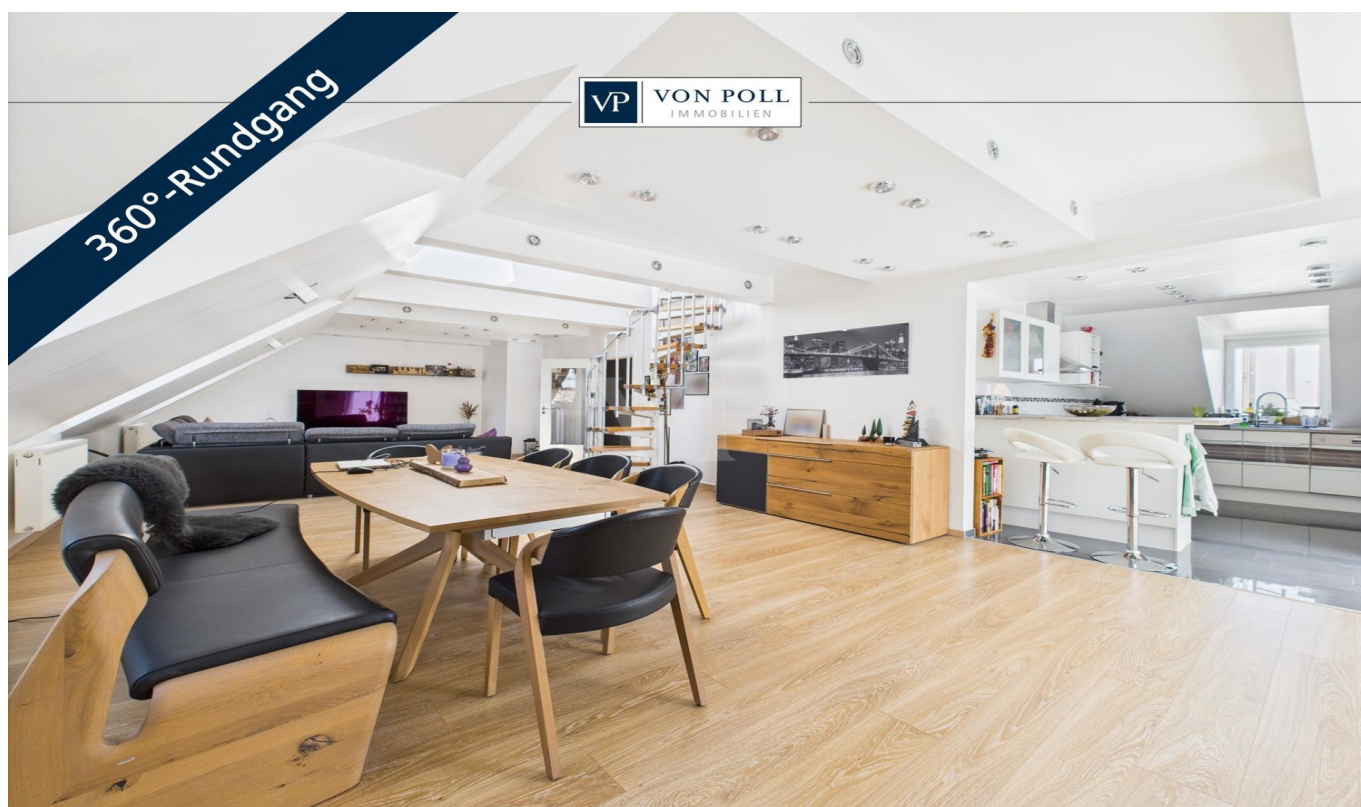


Nürnberg – Gostenhof

## 2 Etagen zum Verlieben – Maisonette mit Designbad & Garage

Objektnummer: 25021054



MIETPREIS: 1.230 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

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

Objektnummer: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Auf einen Blick

|              |                               |
|--------------|-------------------------------|
| Objektnummer | 25021054                      |
| Wohnfläche   | ca. 127 m²                    |
| Etage        | 3                             |
| Zimmer       | 3.5                           |
| Schlafzimmer | 2                             |
| Badezimmer   | 1                             |
| Baujahr      | 1952                          |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 70 EUR<br>(Miete) |

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Mietpreis                | 1.230 EUR   |
| Nebenkosten              | 300 EUR     |
| Wohnungstyp              | Maisonette  |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt    |
| Bauweise                 | Massiv      |
| Nutzfläche               | ca. 57 m²   |
| Ausstattung              | Einbauküche |

Objektnummer: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 178.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 30.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuierung                | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1952           |

Objektnummer: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021054 - 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 - 748 999 50**

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Objektnummer: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Die Immobilie



**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

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



**VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Grundrisse



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: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Ein erster Eindruck

Auf 2 Etagen verteilt, bietet diese rund 127?m<sup>2</sup> große Maisonette jede Menge Platz und Wohnkomfort:

3,5 Zimmer, 2 ruhige Schlafzimmer, 1 modernes Bad mit großer Badewanne, plus großer Dusche und eine hochwertige Einbauküche lassen keine Wünsche offen.

Die Wohnung befindet im 3. Stock (ohne Aufzug) eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit großer Fensterfront sorgt für viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl.

Über die Treppe geht es in den großen Spitzboden (ca. 57?m<sup>2</sup> Grundfläche = keine Wohnfläche) – perfekt als Homeoffice, Gästebereich oder kreativer Rückzugsort.

Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 15?m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum.

Eine Garage direkt am Haus gehört ebenfalls dazu.

Die Lage? Ruhig und dennoch top angebunden: Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Schulen sind schnell erreichbar.

Objektnummer: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Alles zum Standort

Gostenhof ist einer der ältesten und vielfältigsten Viertel Nürnbergs.

Es ist bekannt als das "alternative Herz" der Stadt und zeichnet sich durch eine multikulturelle Atmosphäre aus, die von zahlreichen Cafés, Bars, Boutiquen und Kunstgalerien geprägt ist. Die Architektur des Viertels besteht überwiegend aus Altbauten des 19. Jahrhunderts, ergänzt durch renovierte Gründerzeitvillen und moderne Wohnanlagen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren U-Bahn- und Buslinien, gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt sowie anderer Stadtteile. Die gute Anbindung ermöglicht zudem eine schnelle und einfache Erreichbarkeit sowohl Nürnbergs als auch Fürths. Die Nähe zur Pegnitz mit ihren weitläufigen Auen bietet attraktive Naherholungsgebiete für Freizeitaktivitäten.

Objektnummer: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25021054 - 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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