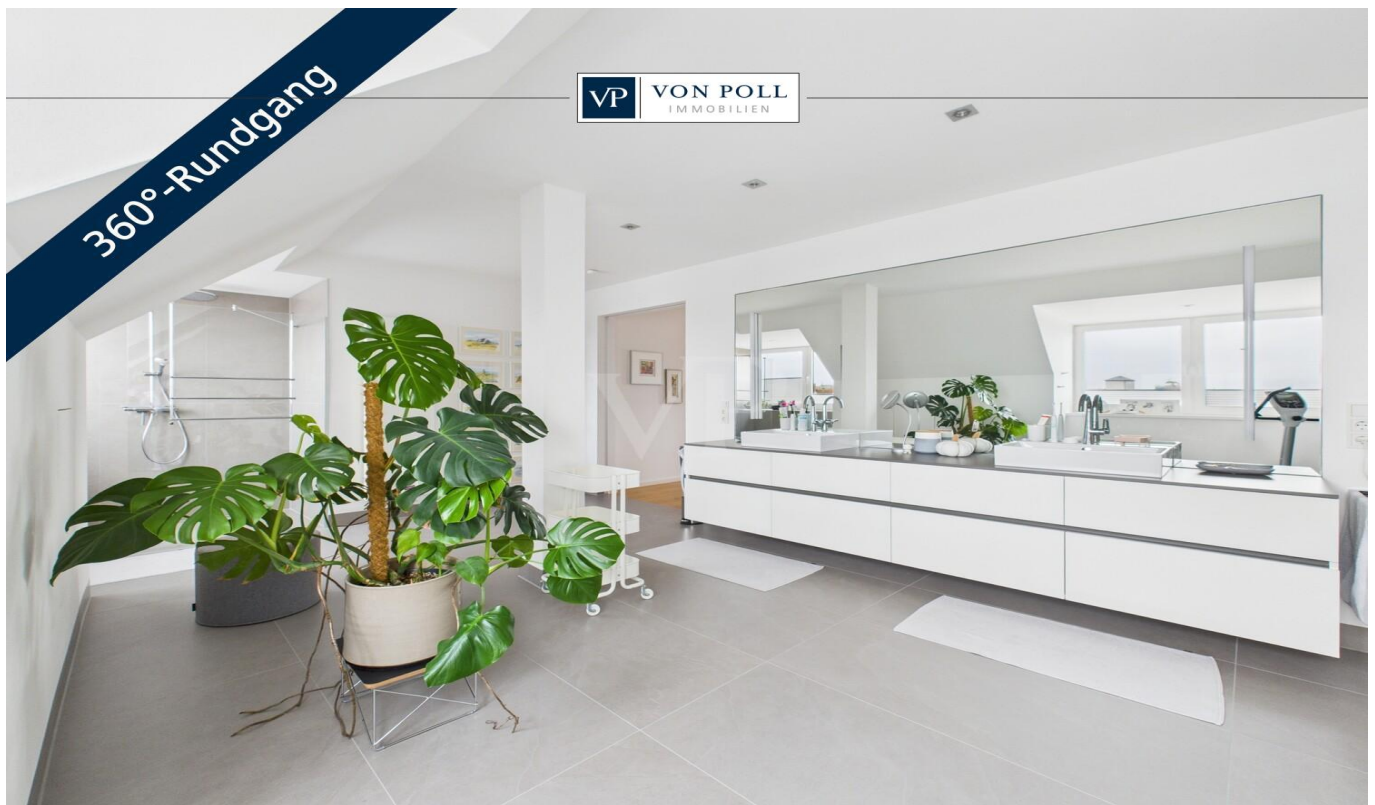


Nürnberg - Gostenhof

# Skyline Vibes in GoHo – Loft mit Postkartenpanorama

Objektnummer: 25021075



KAUFPREIS: 830.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof**

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

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	25021075	Kaufpreis	830.000 EUR
Wohnfläche	ca. 207 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Loft Studio Atelier
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1900	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	136.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.10.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	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



Objektnummer: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

## Die Immobilie



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

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



### 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 | 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: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

## Die Immobilie



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



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



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



**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsteht ein Ambiente, das Ruhe, Stil und höchste Wohnqualität vereint.

Der weitläufige Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 131 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Frankenbeflagung – 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 m<sup>2</sup>) innerhalb der Wohnung verfügt über einen Anschluss für die Waschmaschine. Ergänzend bietet ein direkt an die Wohnung angrenzender weiterer

**Abstellraum (ca. 9 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>**
- **Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich (ca. 131 m<sup>2</sup>)**
- **Hohe Decken, große Fensterflächen, edler Parkettboden**
- **Moderne, hochwertige Einbauküche mit exklusiver Ausstattung**
- **Schlafzimmer mit angrenzender, maßgefertigter Ankleide**
- **Luxuriöses Badezimmer (ca. 26 m<sup>2</sup>) – 2024 vollständig erneuert, mit edlen Oberflächen und Spa-Ambiente**
- **Gäste-WC – 2024 erneuert**
- **Sonnige Dachterrasse (ca. 14 m<sup>2</sup>) 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, Restaurants und ein Biomarkt 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**

## 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.

**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**

---

**Tetzeltgasse 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)**