

Nürnberg - Gibitzenhof

# VON POLL | Keine gewöhnliche Wohnung sondern hier erwartet Sie ein Zuhause mit Charakter!

Objektnummer: 26369008



KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof**

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

Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	26369008	Kaufpreis	389.000 EUR
Wohnfläche	ca. 112,24 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	2009		

Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	103.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie



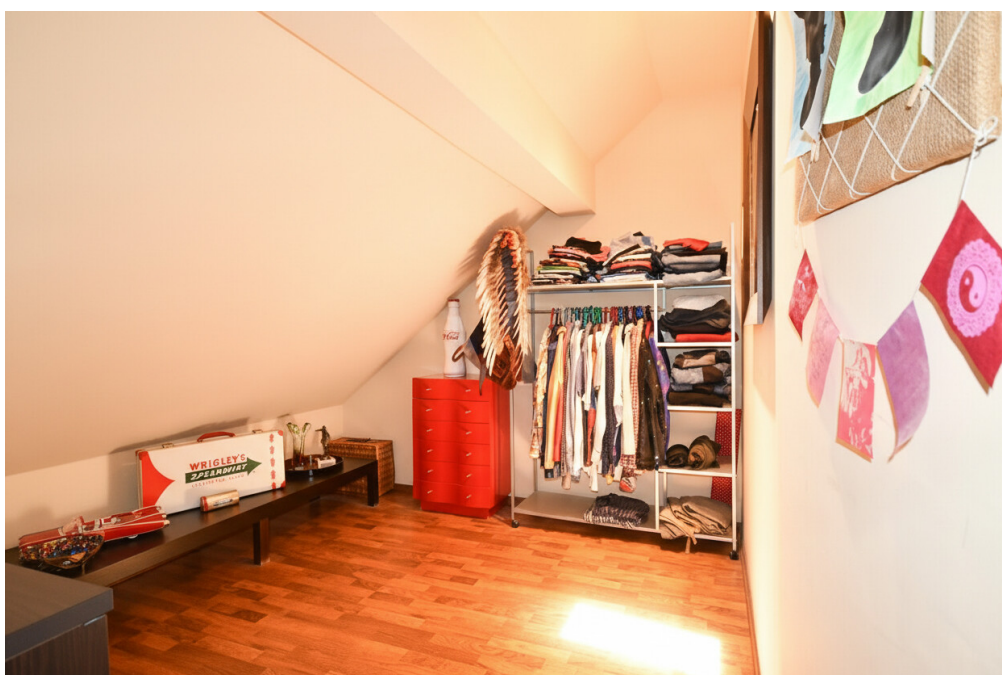
Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie



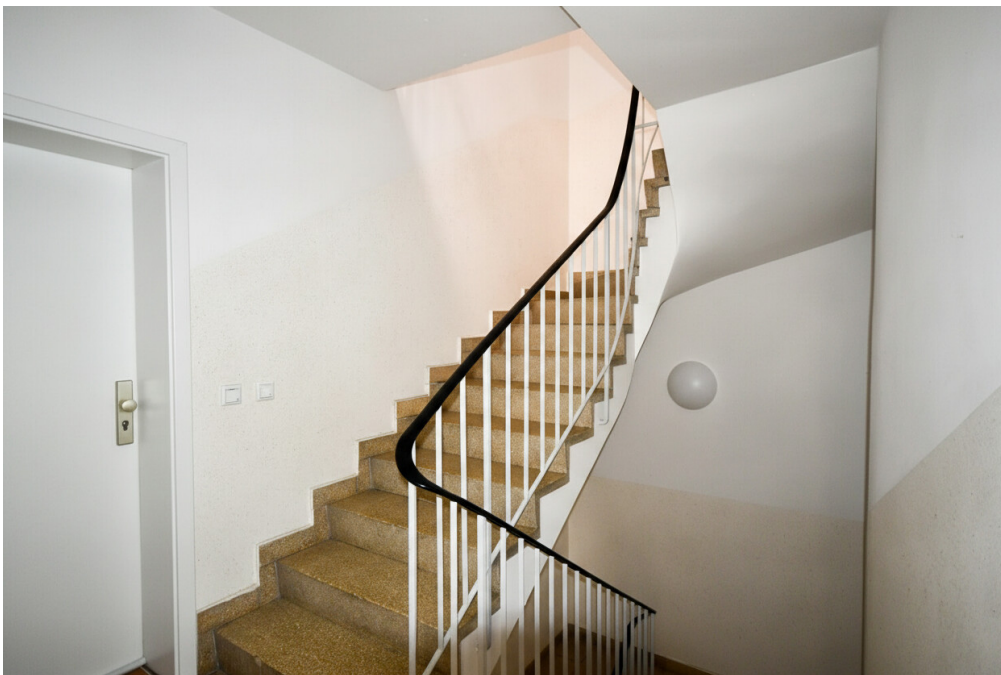
Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Sandra Maringer &  
Jürgen Maringer  
Geschäftsstellenleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

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: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

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



**Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof**

## Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/lhbW>

Diese besondere Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 112,24 m<sup>2</sup>, einem individuellen Grundriss und einer offenen Wohnatmosphäre. Die nicht rein quadratischen Räume verleihen der Wohnung einen besonderen Charme und heben sie deutlich von klassischen Standardwohnungen ab.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines ursprünglich 1963 errichteten Gebäudes. Die Wohnung befindet sich im Jahr 2009 ausgebauten Dachgeschoss. Ein Aufzug führt bis in den 5. Stock, von dort aus ist noch ein Stockwerk über das Treppenhaus zur Wohnung zurückzulegen.

Über den Flur gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Ein besonderes Highlight ist die ca. 13 m<sup>2</sup> große Ost-Süd-Dachterrasse mit Blick über die Dächer Nürnbergs.

Angrenzend beginnt der private Bereich mit einem Zimmer, einem Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, einer praktischen Nische für ein Home-Office sowie dem Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Weiteres Highlight: Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich das großzügige Masterbad mit begehbare Dusche und einer Badewanne unter dem Fenster.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Abstellraum außerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Die Warmwasserversorgung läuft über einen Boiler in der Wohnung, der zusätzlich durch eine Solaranlage unterstützt wird.

Die Wohnanlage wird laufend instand gehalten und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Der Rücklagenstand der WEG betrug zum 31.12.2024 insgesamt 177.192,96 €, der anteilige Rücklagenstand der Wohnung liegt bei 8.720,07 €. Größere Maßnahmen innerhalb der WEG sind aktuell nicht geplant.

Ein eigener Stellplatz gehört nicht zur Wohnung. In der Umgebung ist das Parken mit einem Bewohnerparkausweis möglich.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

**Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof**

## **Ausstattung und Details**

**Aufzug bis zum 5. Stock**

**Dachgeschoss 2009 komplett ausgebaut**

**Dachterrasse mit ca. 13 qm**

**Laminat**

**Kunststoff-Isolierglas-Fester**

**Giebelbereich im Wohnzimmer**

**Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und beliebten Wohnlage im Süden Nürnbergs. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Mehrfamilienhäusern sowie einer guten Infrastruktur, die den Alltag komfortabel gestaltet.**

**Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte sowie Apotheken und Ärzte sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zur hohen Lebensqualität des Stadtteils bei.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch der Hauptbahnhof und wichtige Verkehrsknotenpunkte sind gut erreichbar.**

**Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu Aktivitäten im Freien ein.**

**Darüber hinaus besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie an die Autobahnen rund um Nürnberg. Dadurch sind auch umliegende Städte und Wirtschaftsstandorte bequem erreichbar.**

**Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer schnellen Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt.**

**Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof**

## **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.

**Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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