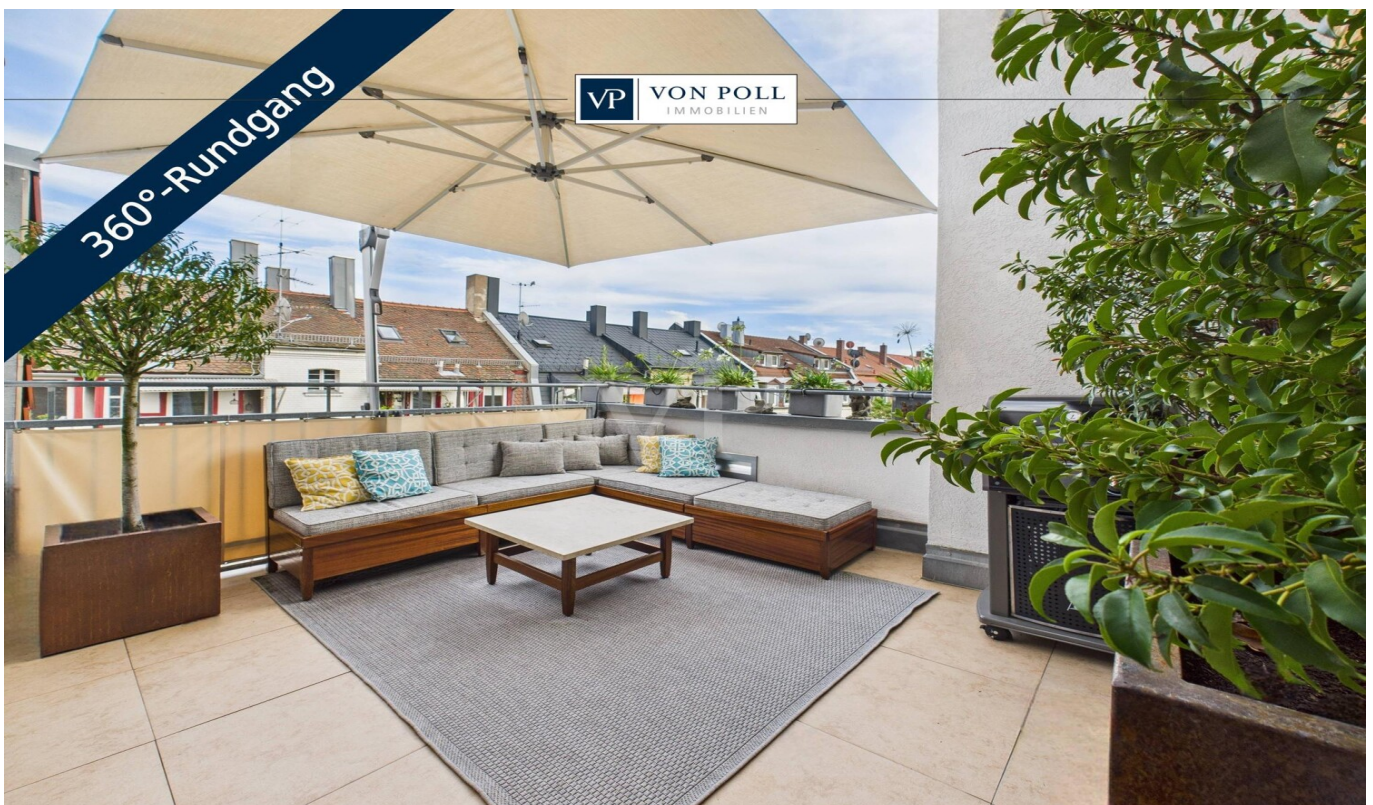


Nürnberg - St. Peter

Living like in a catalog, with an exclusive roof terrace

Property ID: 25021068



PURCHASE PRICE: 720.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 167 m² • ROOMS: 5

Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

At a glance

Property ID	25021068	Purchase Price	720.000 EUR
Living Space	ca. 167 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4		
Rooms	5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2019
Year of construction	1910	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony

Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	166.30 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.01.2030	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

The property



Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

The property



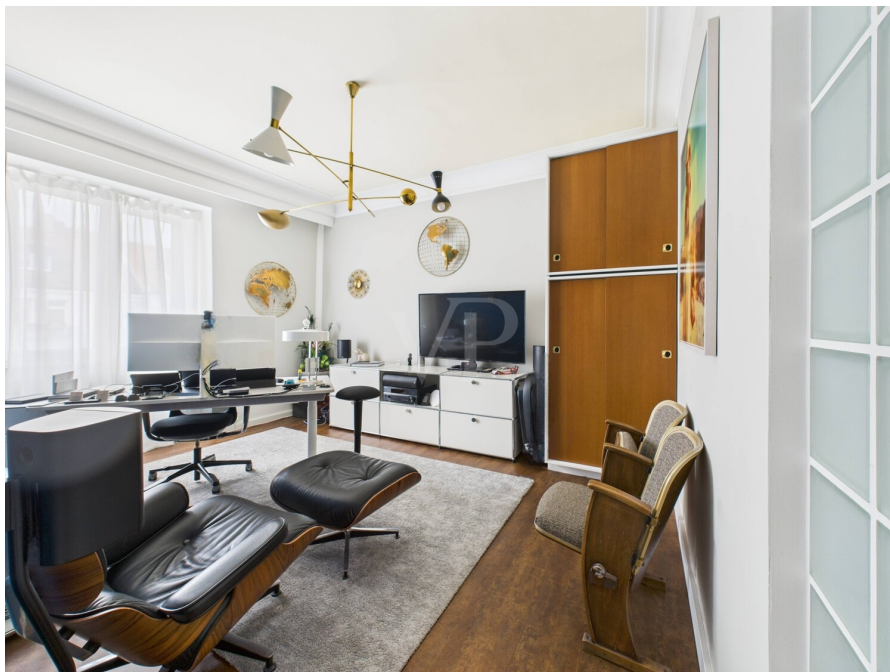
Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

The property



Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

The property



Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

The property



Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

The property



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

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 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

The property



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

A first impression

This exclusive terrace apartment on the 4th floor of a well-maintained apartment building impresses with its spacious layout, high-quality materials, and elegant living environment that combines design and comfort at the highest level. Created by cleverly combining two apartments, it offers approximately 167 m² of living space, providing both impressive living areas and private retreats for stylish yet functional living. The heart of the apartment is the light-filled living and dining area. Generous windows make the room bright and inviting, while the harmonious combination of elegant natural stone floors, modern laminate flooring in select rooms, and comfortable carpeting in the bedroom creates a warm and sophisticated atmosphere. The stylishly integrated fireplace with its natural stone and copper surround adds further character to the room. An absolute highlight of this apartment is the large roof terrace: It not only offers breathtaking views over the rooftops of Nuremberg but also ample space for lounge furniture, a spacious outdoor dining area, or an elegant urban garden. Here you can soak up the sun, celebrate in style with friends, or simply unwind at the end of the day – a unique outdoor retreat that elevates the living experience to a new level. The apartment also features two smaller balconies, accessible from various rooms. These are perfect for stepping outside, enjoying the fresh air, or displaying plants. The open-plan kitchen is thoughtfully designed and a visual highlight. Elegant wood-look fronts, combined with high-quality natural stone countertops and modern appliances, create a space that is equally inviting for cooking and socializing. The central kitchen island with its stone surface serves as both a practical workspace and an elegant design element. The master bathroom impresses with its exclusive design: natural stone floors, a brick accent wall, a stylish rain shower, and a double vanity create a luxurious and inviting atmosphere. This bathroom also offers direct access to a balcony, allowing plenty of natural light to flood the space and creating an exceptionally open feel. The apartment also features a second, modern

bathroom and a separate guest WC – both tastefully designed, yet with a simpler, timeless aesthetic. It offers several spacious rooms that can be flexibly configured as bedrooms. The master bedroom boasts direct access to a dressing room, providing added comfort and ample storage space – a private retreat that combines tranquility and luxury. The other bedrooms are bright and inviting, offering versatile options for guests, work, or hobbies. Practical storage solutions within the apartment, along with two separate basement storage rooms, provide additional space. Selected designer furniture, which perfectly complements the elegant living concept, can be included upon request. The apartment is located on the 4th floor. While there is no elevator, residents are rewarded with a quiet, bright living environment and breathtaking views from the rooftop terrace.

Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

Details of amenities

- Ca. 167 m² Wohnfläche
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Große Fensterflächen
- Natursteinböden, Laminatböden, Teppichboden im Schlafzimmer
- Kamin mit Naturstein- und Kupferverkleidung
- Große Dachterrasse mit Blick in den Innenhof
- Zwei kleinere Balkone
- Offene Küche mit Holzfronten, Naturstein-Arbeitsflächen, modernen Einbaugeräten und zentraler Kücheninsel
- Masterbad: Natursteinböden, Klinker-Akzentwand, bodengleiche Dusche, Doppelwaschtisch, Balkonzugang
- Zweites Bad modern und zeitlos
- Separates Gäste-WC
- Hauptschlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Weitere Schlafzimmer hell und vielseitig nutzbar
- Praktische Abstellmöglichkeiten in der Wohnung
- Zwei separate Kellerräume
- Auf Wunsch Übernahme ausgewählter Designermöbel
- Hochwertige Materialien und luxuriöses Wohnambiente
- Im Preis enthalten: 2 Einbauküchen (ohne Kühlschrank), Terrassenmöbel (Eckbank & Tisch), Einbauschränk mit Tresor, Kamin & Klimaanlage, Einbauschränk vor Eingang

Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

All about the location

Der Stadtteil St. Peter liegt südöstlich der Nürnberger Altstadt und zählt zu den zentral gelegenen und gefragten Wohnlagen der Stadt. Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten.

Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kitas und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Technische Hochschule Nürnberg und die Wöhrder Wiese mit ihrem Naherholungswert befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Freizeit und Erholung bietet der Stadtteil zahlreiche Möglichkeiten: Der Wöhrder See sowie weitläufige Grünflächen laden zum Spazieren, Joggen oder Radfahren ein. Auch Sportvereine und Fitnessstudios sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden St. Peter mit der Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen. Über die B4R sowie die A3 und A9 ist zudem eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.

St. Peter verbindet urbanes Wohnen in zentraler Lage mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für alle, die eine Mischung aus Stadtleben und Ruhe im Grünen schätzen.

Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 166.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com