Nürnberg – Gostenhof

Skyline Vibes in GoHo – Loft with postcard panorama

Property ID: 25021075

PURCHASE PRICE: 949.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 207 m² • **ROOMS:** 2.5

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

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

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

At a glance

Property ID	25021075
Living Space	ca. 207 m²
Floor	4
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1900

Purchase Price	949.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	20.10.2029
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	136.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1900

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

The property

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

The property

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

The property

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

The property

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

The property

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

The property

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

The property

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

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

The property

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

A first impression

Located in a prestigious period building dating back to 1900, this exceptional loft presents itself as a rare symbiosis of historical charm, modern elegance, and a spacious feel. Approximately 210 m² of living space creates an ambiance that combines tranquility, style, and the highest quality of living. The expansive open-plan living, dining, and kitchen area, spanning approximately 131 m², forms the architectural heart of this property. Generous windows, high ceilings, and elegant parquet flooring lend the space a distinctive lightness and timeless elegance. The modern fitted kitchen integrates seamlessly into the overall design and impresses with clean lines, subtle colors, and exclusive appliances. The bedroom with its adjoining dressing room embodies stylish comfort. Behind the bed, an elegantly integrated dressing area unfolds, featuring custom-made built-in wardrobes that provide ample storage and create a harmonious overall impression. High-quality built-in features in other areas underscore the well-conceived living concept and convey a sense of perfect order. The luxurious, approximately 26 m² bathroom was completely renovated in 2024 and boasts an exclusive design – with elegant surfaces, high-quality fixtures, and an ambiance reminiscent of a private spa. The guest WC was also modernized at the same time. The sunny roof terrace, approximately 14 m², offers a magnificent view over the city's rooftops and is equipped with an awning – a place of tranquility and inspiration. From the north side of the apartment, a unique view opens up to the Heidenturm (Heathen Tower) of Nuremberg Castle, adorned with the Franconian flag – a distinctive landmark that lends the vista a unique character. The apartment underwent a comprehensive renovation in 2012 and was further enhanced about a year ago, particularly through the modernization of the bathroom and WC, as well as other improvements. Today, the apartment is in excellent overall condition. The successful interplay of historical character and contemporary architecture makes this loft a property of rare class. The practical storage room (approx. 5 m²) within the apartment has a washing machine connection. Additionally, a further storage room (approx. 9 m²) directly adjacent to the apartment offers a convenient alternative to a traditional basement and provides valuable extra storage space. A shared bicycle storage room on the ground floor and a separate mailbox room right by the building entrance underscore the comfortable and well-designed features of the residential complex. This loft is more than just a home – it's a statement of style, space, and quality of life at the highest level.

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Details of amenities

- 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

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

All about the location

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.

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Other information

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.

Property ID: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 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