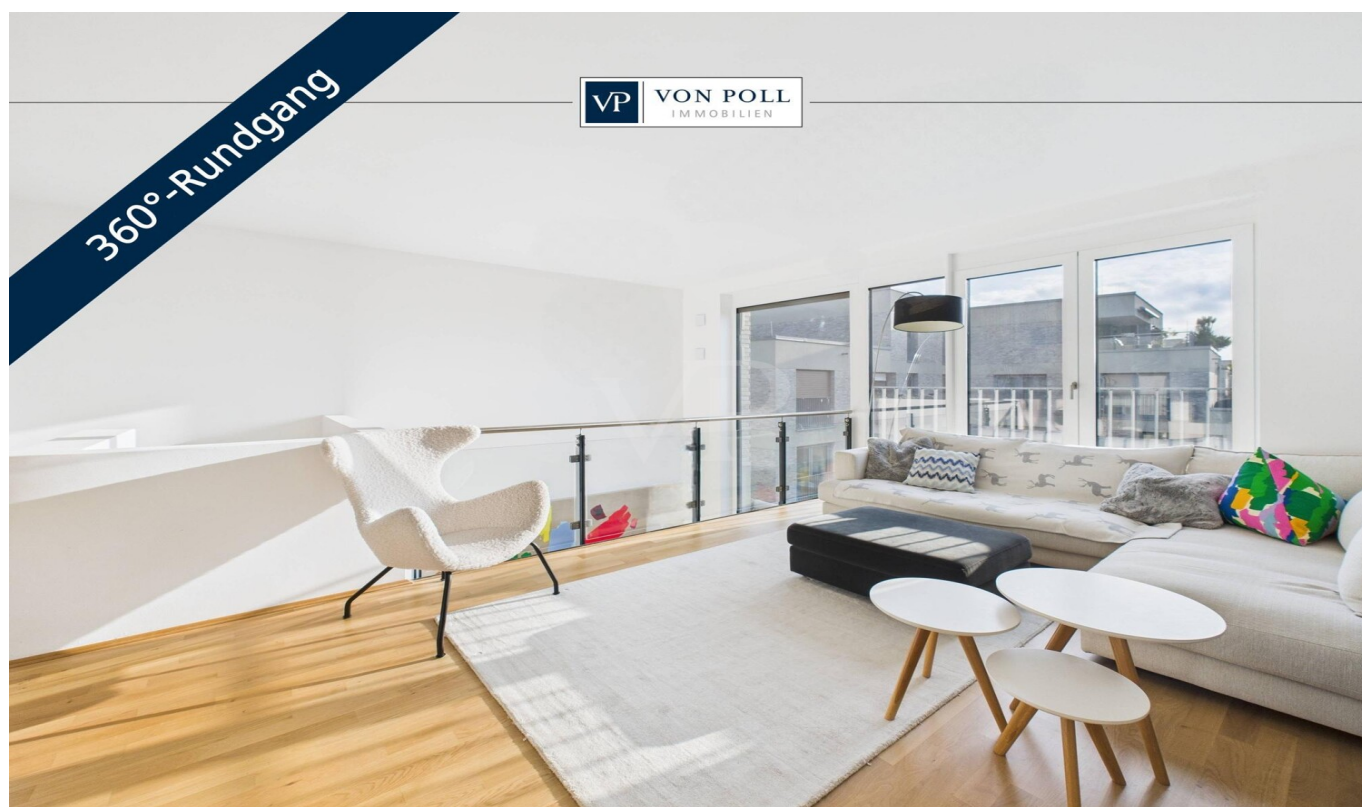


Nürnberg – Eberhardshof

## Light & design on 2 levels – stylish new building with gallery and balcony

Property ID: 25021081



PURCHASE PRICE: 750.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 128,12 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5

Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

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

Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## At a glance

Property ID	25021081
Living Space	ca. 128,12 m <sup>2</sup>
Floor	3
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2019
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	750.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Remote	Final Energy Demand	56.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	02.07.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	District heating	Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## The property





Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## The property



Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## The property





Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## The property





Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## The property



Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## The property



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



Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## The property



### 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)



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



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



Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## A first impression

This exclusive studio-style maisonette apartment spans the third and fourth floors and, with approximately 128 square meters of living space, offers an exceptionally elegant home for lovers of modern, light-filled architecture. The open, architecturally sophisticated living concept, clean lines, and high-quality finishes lend the apartment a timeless, stylishly modern character. Generous windows across both levels create exceptional brightness and underscore the loft-like, transparent living style, harmoniously blending lightness, elegance, and spaciousness. On the third floor, the expansive kitchen and dining area opens up, serving as the communicative heart of the apartment. Floor-to-ceiling windows provide exceptional natural light and emphasize the almost loft-like openness of the space. The sunny, southwest-facing balcony extends the living area outdoors and invites you to relax in the warm evening light. The open-plan kitchen integrates seamlessly into the overall space and offers ideal conditions for modern cooking concepts and convivial evenings. On the same level are three further rooms, which, thanks to their pleasant brightness and high-quality furnishings, can be used flexibly – be it as a quiet bedroom, an inspiring home office, a stylish guest room, or a lovingly designed children's room. A separate guest WC with a walk-in shower provides additional comfort and flexibility. The living space is complemented by a utility room with a washing machine connection and a separate storage room, offering valuable storage space for everyday needs. An elegant internal staircase leads to the fourth floor, which, with its open gallery space and impressive atrium, is an architectural highlight. Here, too, the generous influx of natural light creates a warm, inviting ambiance, ideal for a retreat, a modern lounge, or a prestigious workspace. The adjacent bedroom impresses with its spaciousness and an integrated dressing room, further emphasizing the exclusive living comfort of this apartment. The high-quality, naturally lit bathroom features a spacious bathtub, a walk-in shower, stylish sanitary ware, and high-quality fixtures that perfectly combine functionality and design. This living space is complemented by a private cellar and an underground parking space, conveniently and barrier-free accessible by elevator. Elegant real wood parquet flooring, underfloor heating, electric roller shutters, modern thermal insulation glazing, and select brand-name materials complete the living concept and lend the maisonette its elegant, timeless character.



Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Details of amenities

- Exklusive Atelier-Maisonette-Wohnung über 2 Ebenen (3. & 4. Obergeschoss)
- Neubau aus dem Baujahr 2019 mit ca. 128 m² Wohnfläche
- Modernes, offenes Wohnkonzept mit architektonisch anspruchsvoller Gestaltung
- Großzügige Fensterflächen über beide Ebenen für ein lichtdurchflutetes Ambiente
- Hohe Decken und klare Linienführung für ein großzügiges Raumgefühl
- Südwest-Balkon mit Abendsonne und Weitblick
- Offener Koch- und Essbereich als Herzstück der Wohnung
- Hochwertige Einbauküche – ideal für kommunikatives Kochen und stilvolles Wohnen
- Im 3.OG sind 3 vielseitig nutzbare Zimmer (z. B. Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer)
- Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Separater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Galerieebene
- Im 4.OG großzügiges Schlafzimmer mit integrierter Ankleide
- Luxuriöses Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Markenarmaturen
- Echtholzparkett mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden und moderne Wärmeschutzverglasung
- Tiefgaragenstellplatz und eigener Kellerraum (barrierefrei per Aufzug erreichbar)

Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## All about the location

Diese Wohnung befindet sich in einem der gefragten Wohnviertel von Eberhardshof, einem Stadtteil, der städtisches Leben mit ruhiger, grüner Umgebung ideal verbindet. Das Viertel zeichnet sich durch seine familienfreundliche Infrastruktur und die harmonische Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie gemütliche Cafés und Restaurants liegen in fußläufiger Nähe und machen den Alltag angenehm und komfortabel.

Besonders Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten, Schulen und Horten, die kurze Wege und eine sichere Umgebung bieten. Zahlreiche Spielplätze und Grünflächen ermöglichen Kindern unbeschwertes Spielen und Entdecken. Auch Paare schätzen die Mischung aus Ruhe und lebendigem Umfeld: Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren entlang der nahegelegenen Grünflächen wie dem Pegnitzgrund oder im Westpark bieten erholsame Auszeiten direkt vor der Haustür.

Das Wohnumfeld selbst vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und Harmonie. Gepflegte Altbauten, moderne Neubauten und grüne Innenhöfe schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Die Straßen sind ruhig, dennoch bleibt man nah am städtischen Leben und kann Kultur, Einkaufsmöglichkeiten oder Freizeitangebote in wenigen Minuten erreichen.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die U-Bahn-Linie U1 ist fußläufig erreichbar und bringt Sie schnell in die Nürnberger Innenstadt oder nach Fürth. Zusätzlich sorgen Bus- und Straßenbahnlinien für flexible Mobilität innerhalb der Stadt. Mit dem Auto sind über die Südwesttangente und die A73 weitere Stadtteile und das Umland bequem zu erreichen.

So vereint Eberhardshof alles, was ein modernes Wohnumfeld ausmacht: ruhiges, grünes Wohnen, familienfreundliche Infrastruktur, kurze Wege zu Einkauf und Freizeit sowie eine hervorragende Anbindung. Hier finden sowohl Familien als auch Paare ein komfortables, attraktives Zuhause, in dem Alltag, Erholung und Lebensqualität ideal miteinander verbunden werden.

Property ID: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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