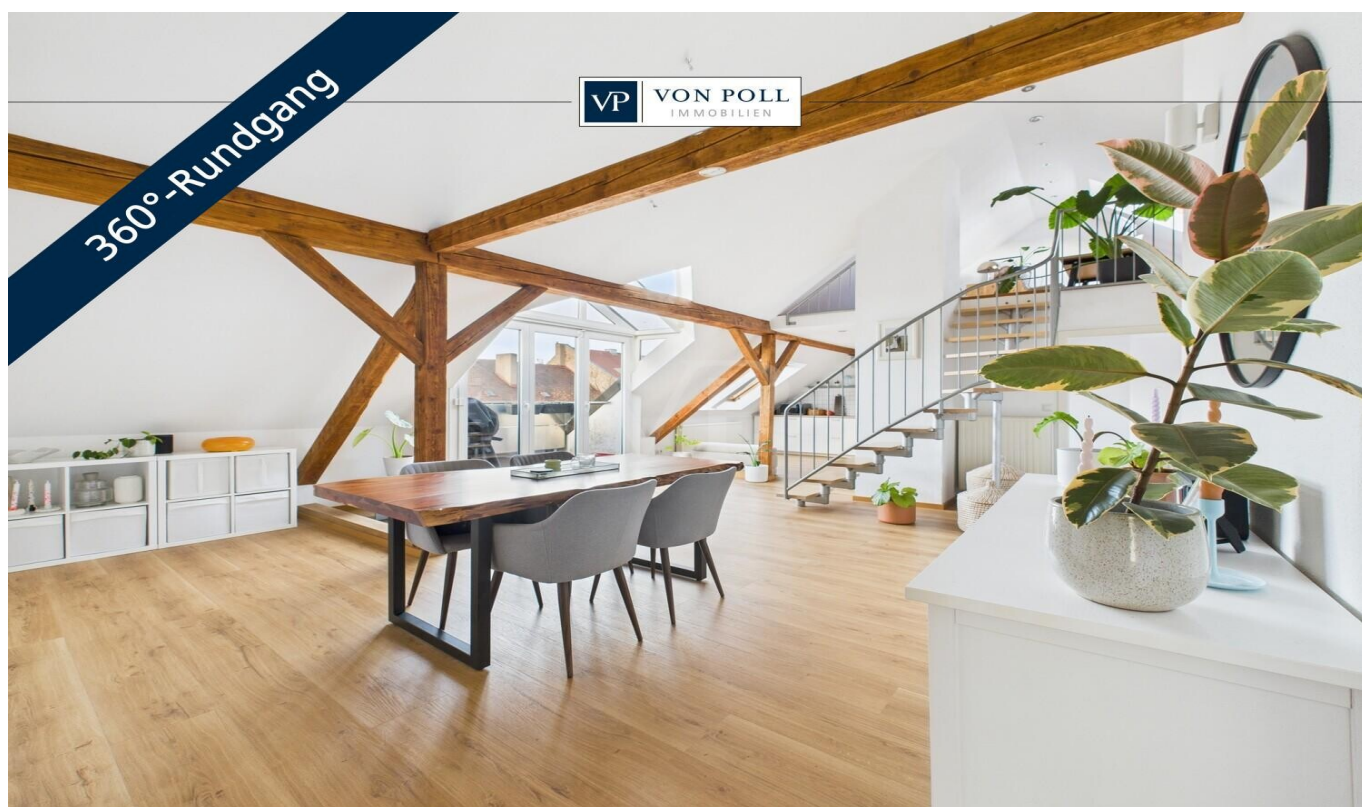


Nürnberg – Glockenhof

Above the rooftops of the Nibelungen district with 2 balconies

Property ID: 25021085



PURCHASE PRICE: 400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 112,37 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

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

Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

At a glance

Property ID	25021085
Living Space	ca. 112,37 m ²
Floor	5
Rooms	3.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1954
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	400.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 16 m ²
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	189.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	18.04.2027	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

The property



Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

The property



Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

The property



Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

The property



Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

The property



Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

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 - 74 89 99 50

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

Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

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



Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

A first impression

This exceptional maisonette apartment, with approximately 112 m² of living space, spans the 5th and 6th floors of a building dating from 1954 and impresses with its immediately striking character. The open-plan living, dining, and kitchen area, with its exposed wooden beams, generous ceiling height, and abundant natural light, is particularly inviting – a space that beautifully combines warmth, style, and spaciousness. The modern fitted kitchen blends harmoniously into the design and, together with the dining area, forms the vibrant heart of the apartment. From here, the first balcony opens up, ideally extending the living space outdoors. An additional, separate living area on the same level offers valuable additional living space. This area is perfect as a second living zone, a cozy lounge, or a retreat – and features a second balcony, which is a particularly attractive addition and lends the room a pleasant lightness. Furthermore, there is a small room on this level, ideally suited as an office. The spacious bedroom impresses with its tranquil ambiance and clear spatial design, allowing for a variety of furnishing options. Directly adjacent is the modern bathroom, equipped with a shower and bathtub. A separate guest WC and a practical storage room complete the main level. An internal staircase leads to the approximately 16 m² (usable area) gallery, which complements the 112 m² of living space on the 6th floor. This area is ideal as a study or a personal retreat. Its slightly secluded position creates a private atmosphere, perfect for focused work or relaxing downtime. The apartment underwent extensive renovations in 2020; new flooring and doors, freshly painted windows, and a modern fitted kitchen contribute to its well-maintained appearance. The gas boiler, replaced in August 2025, ensures a contemporary standard of service. Two carport parking spaces in the courtyard and a private cellar compartment perfectly round out this attractive offer, providing convenience and valuable storage space. The apartment is currently rented but will be available from January 31, 2026. The building does not have an elevator.

Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

Details of amenities

- Maisonette mit ca. 112 m² Wohnfläche im 5. und ca. 16 m² Nutzfläche im 6. Obergeschoss aus dem Baujahr 1954
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit heller, offener Raumgestaltung mit sichtbaren Holzbalken
- Moderne Einbauküche aus 2020
- 2 Balkone
- Abgetrennter 2. Wohnbereich auf der Hauptebene
- Kleines Büro ebenfalls auf der unteren Ebene
- Großzügiges Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Kleines Zimmer im 6. OG – ideal als weiterer Arbeits- oder Rückzugsbereich
- 2020 umfassend renoviert: Neue Böden, Türen und zusätzlich wurden die Fenster gestrichen
- 2025 Gastherme erneuert
- 2 Carport-Stellplätze im Innenhof
- Eigenes Kellerabteil
- Kein Aufzug
- Wohnung ist derzeit vermietet, aber wird zum 31.01.2026 frei

Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

All about the location

Die Wohnung liegt im beliebten Nürnberger Glockenhof, der als Teil des charmanten Nibelungenviertels bekannt ist. Diese Wohnlage vereint eine angenehme, ruhige Atmosphäre mit der Nähe zur Innenstadt und zählt zu den begehrten Adressen südlich der Altstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, gewachsenen Strukturen und einem lebendigen, zugleich entspannten Stadtteilgefühl.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem zu Fuß decken: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés sowie verschiedene Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – U-Bahn, Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen schnelle Wege in die Altstadt, zum Hauptbahnhof sowie in andere Teile der Stadt. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal, da zentrale Verkehrsachsen und der Südring unkompliziert erreichbar sind.

Das Nibelungenviertel bietet zudem eine gute Infrastruktur mit kleinen Parks, Spielplätzen und grünen Rückzugsorten. Die Mischung aus urbanem Komfort, gewachsenem Wohncharakter und hoher Lebensqualität macht diesen Standort besonders attraktiv.

Property ID: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.4.2027.
Endenergiebedarf beträgt 189.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
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 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: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

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