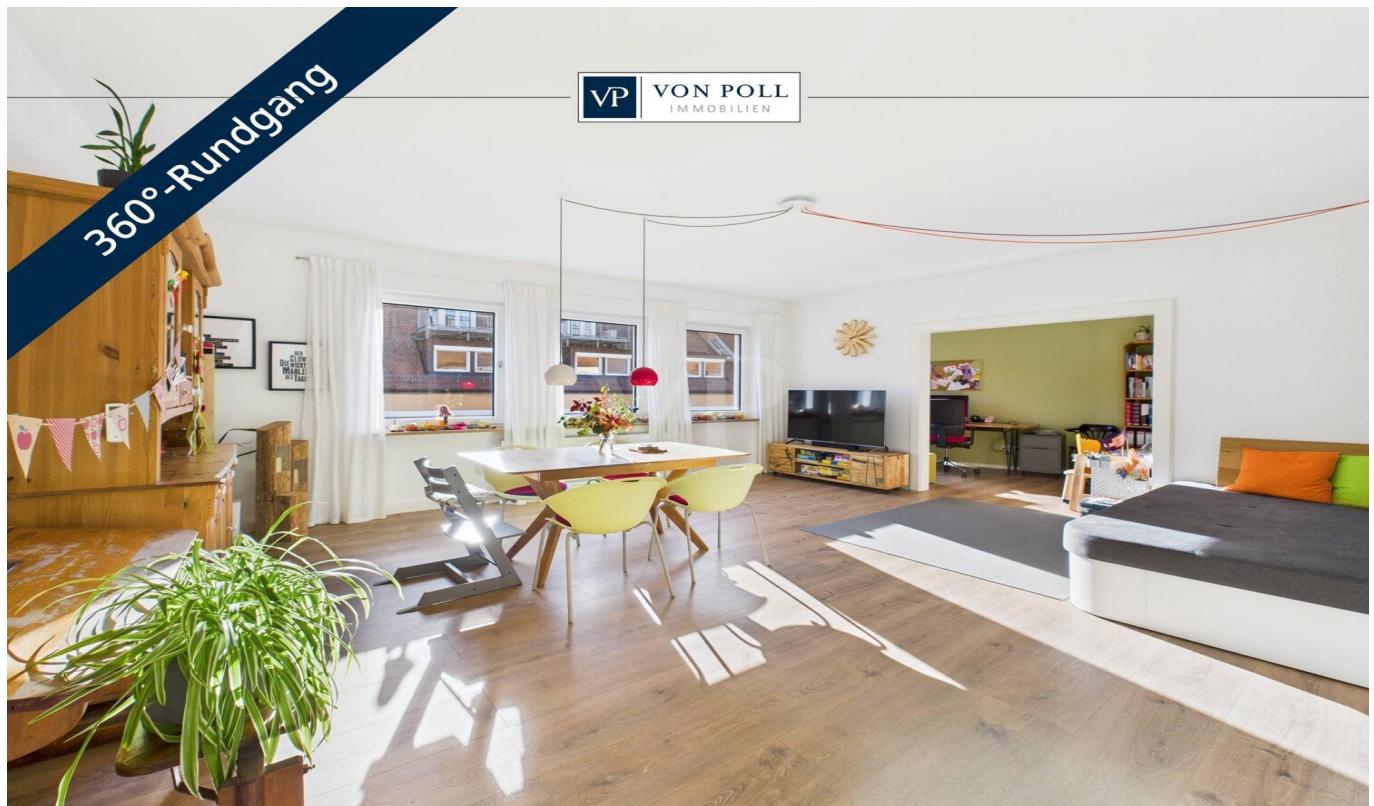


Nürnberg – Wöhrd

# Casas de ensueño hechas realidad: ¡un idilio familiar con chimenea y una soleada terraza en la azotea!

*Número de propiedad: 25021076*



**PRECIO DE COMPRA: 630.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 161,19 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## De un vistazo

Número de propiedad	25021076
Superficie habitable	ca. 161,19 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Piso	4
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1953

Precio de compra	630.000 EUR
Piso	Terrazas
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	101.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.11.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1953

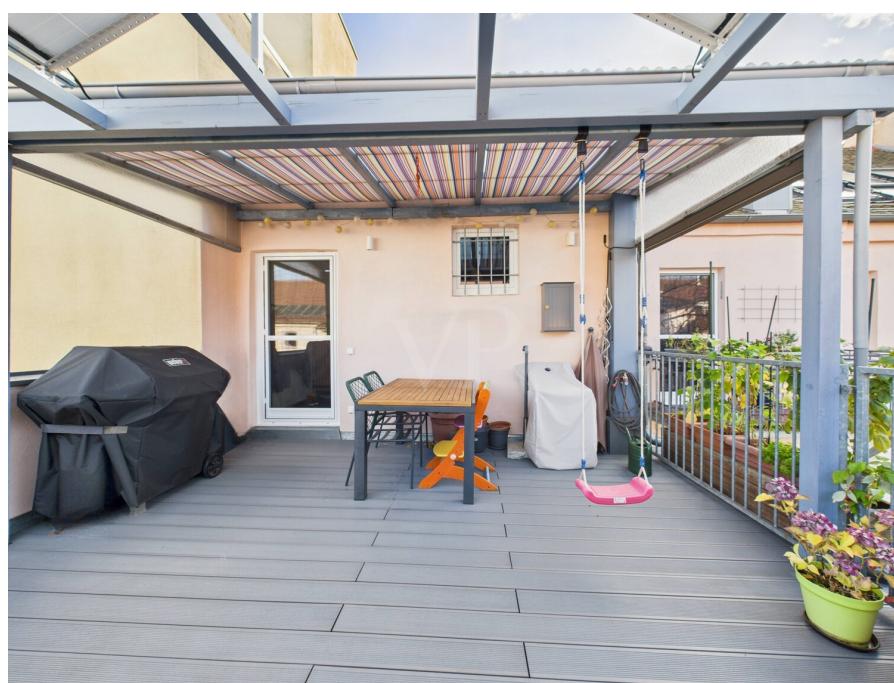
Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad



Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad



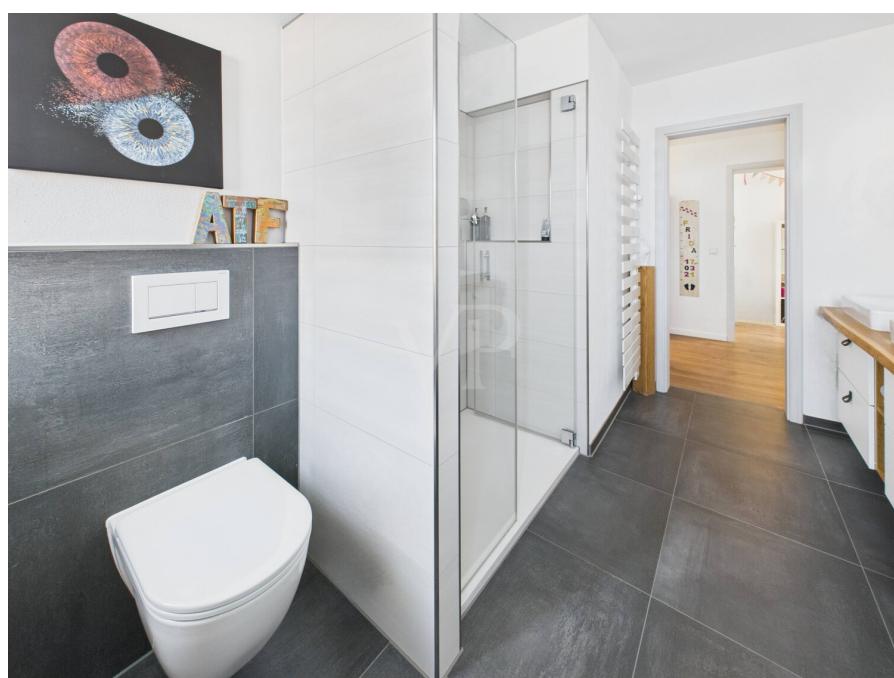
Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad



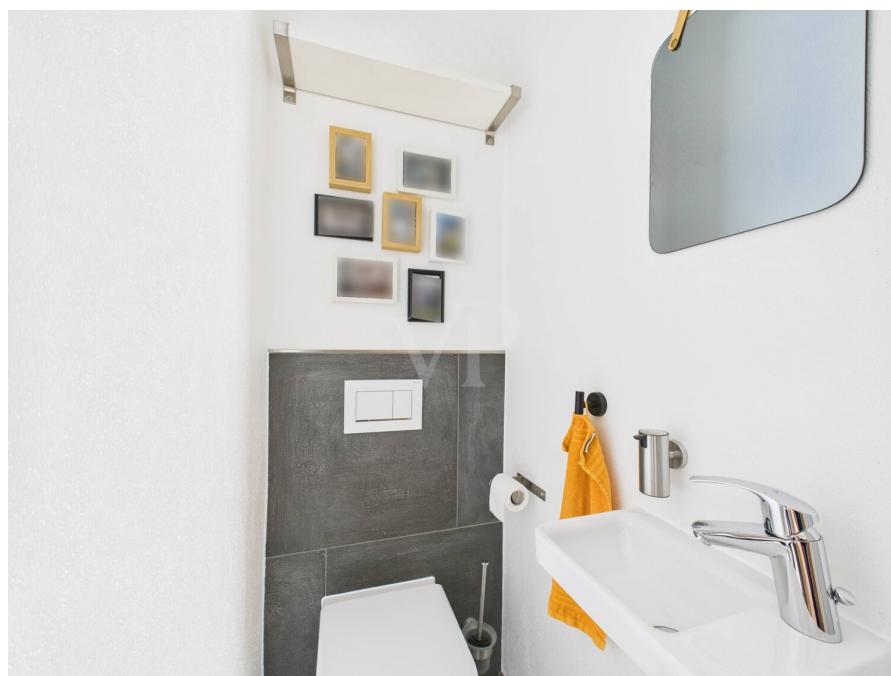
Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad



Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad



Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad



Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

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

The floor plan illustrates a two-bedroom apartment. It includes a living/dining room (Wohnen/Essen) with a sofa and dining table, a kitchen (Küche) with a stove and oven (OF), a bathroom (Bad) with a bathtub and shower, a laundry area (WM), and two bedrooms (Schlafen). A balcony (Balkon) is accessible from the living room. Various pieces of furniture like a sofa, armchair, and desk are indicated by icons.



### 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 | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propiedad

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

### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

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

Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Una primera impresión

Este espacioso apartamento de 4 habitaciones, ubicado en la cuarta planta de un edificio multifamiliar de 1953, combina una elegancia atemporal con el confort de una vivienda moderna. Con una superficie aproximada de 161 m<sup>2</sup>, esta excepcional vivienda impresiona por sus materiales de alta calidad, su diseño elegante y su distribución meticulosamente planificada. Al entrar, el apartamento cautiva inmediatamente por su luminosidad y amplitud. El amplio salón-comedor con chimenea constituye el corazón de la propiedad, un lugar donde el diseño y la comodidad se combinan a la perfección. Los tres dormitorios ofrecen un agradable refugio. La cocina independiente, con muebles empotrados de alta calidad, electrodomésticos modernos de 2020 y una despensa contigua con conexión para lavadora, realza la experiencia de vida de lujo. El elegante baño con luz natural y el aseo de invitados independiente se renovaron por completo en 2020 y lucen un diseño contemporáneo. El dormitorio principal ofrece acceso directo a un espacioso vestidor, lo que proporciona una mayor comodidad. Las zonas exteriores ofrecen otro punto a destacar: una terraza en la azotea de aproximadamente 22 m<sup>2</sup> ofrece un amplio espacio para relajarse y disfrutar, complementada con un balcón adicional de unos 2 m<sup>2</sup>, ideal para días soleados y agradables tardes de verano. Entre 2020 y 2023, el apartamento se sometió a una modernización integral de alta calidad. Esta incluyó una renovación completa de todo, desde la infraestructura técnica y los baños hasta las superficies y el mobiliario. El sistema eléctrico, la calefacción y la fontanería se renovaron por completo, al igual que el baño y el aseo de invitados, que ahora lucen un diseño moderno y atractivo. Una cocina equipada de alta calidad con electrodomésticos modernos, suelos recién instalados, yeso fresco y falsos techos confieren a las estancias un aspecto armonioso y contemporáneo. La amplia terraza también se rediseñó y se cambiaron las ventanas, mejorando significativamente tanto el confort como la eficiencia energética. Un nuevo sistema de calefacción garantiza un suministro de calor sostenible y eficiente. En general, el apartamento se presenta en un estado impecable y elegante tras la modernización, cumpliendo con los más altos estándares de calidad de vida. El resultado de estas amplias reformas es un apartamento que ofrece un confort de vanguardia al más alto nivel: luminoso, abierto y con un diseño elegante. Las zonas comunes del edificio también se encuentran en excelentes condiciones. No hay ascensor.

Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Detalles de los servicios

- 4-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss mit ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Mehrfamilienhaus aus 1953
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit Kamin
- 3 Schlafzimmer
- Hochwertige Einbauküche mit neuen Elektrogeräten (2020) und angrenzender Speise-/Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
- Stilvoll modernisiertes Tageslichtbad und separates Gäste-WC
- Praktisches Ankleidezimmer vom Hauptschlafzimmer erreichbar
- Dachterrasse ca. 22 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 2 m<sup>2</sup>
- Elektrik sowie Heizungs- und Wasserleitungen umfassend im Jahr 2020 erneuert
- Moderne Gaszentralheizung installiert (2021)
- Hochwertige Fenster aus 2023 sorgen für optimale Wärme- und Schalldämmung
- Innentüren 2020 durch moderne, stilvolle Ausführungen ersetzt
- Bodenbeläge 2020 erneuert und ansprechend modernisiert
- Terrasse 2022 neu gestaltet, mit langlebigem WPC-Belag und stabiler Unterkonstruktion ausgestattet
- Kein Aufzug

Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen des Nürnberger Stadtteils Wöhrd – einer charmanten und zentral gelegenen Gegend, die urbanes Flair und ruhige Wohnqualität auf ideale Weise verbindet.

Wöhrd zählt zu den beliebtesten Vierteln Nürnbergs, besonders bei Familien und Paaren, die Wert auf eine gute Infrastruktur, kurze Wege und Erholung im Grünen legen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Spielplätze liegen in der näheren Umgebung und machen den Stadtteil besonders familienfreundlich.

Der nahegelegene idyllische Wöhrder See lädt zum Spazieren, Joggen oder Radfahren ein – ein beliebtes Naherholungsgebiet mitten in der Stadt. Die Nürnberger Altstadt ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dadurch erreichen Sie alle Stadtteile Nürnbergs sowie die umliegende Metropolregion schnell und unkompliziert – ideal für Berufspendler und Stadtentdecker gleichermaßen.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün, was den Standort besonders attraktiv macht. Wöhrd steht für urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – zentral, lebendig und zugleich erholsam.

Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 101.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg  
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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