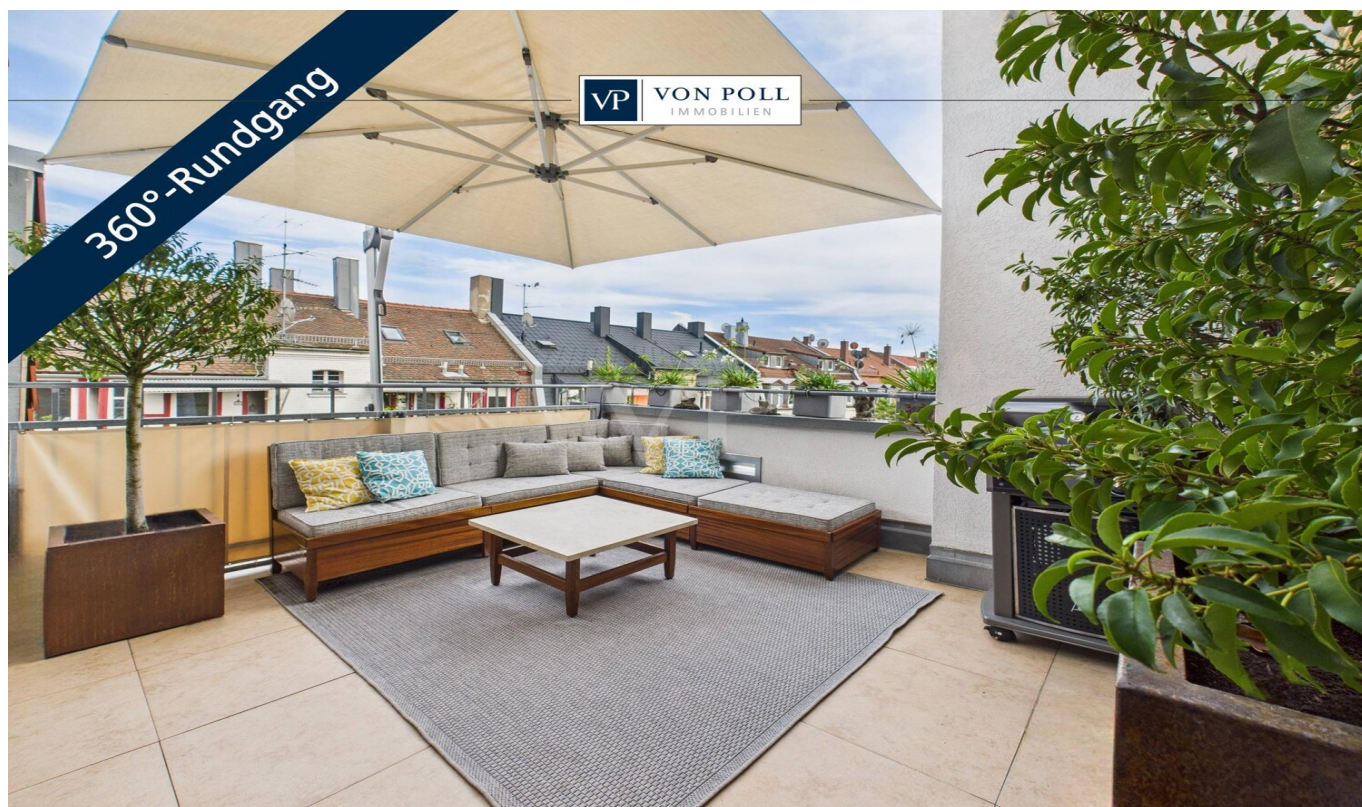


Nürnberg - St. Peter

Vivir como en un catálogo, con una exclusiva terraza en la azotea

Número de propiedad: 25021068



PRECIO DE COMPRA: 720.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 167 m² • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

- **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: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

De un vistazo

Número de propiedad	25021068
Superficie habitable	ca. 167 m ²
Piso	4
Habitaciones	5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1910

Precio de compra	720.000 EUR
Piso	Terrazas
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2019
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Balcón

Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	01.01.2030
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	166.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F
Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

La propiedad



Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

La propiedad



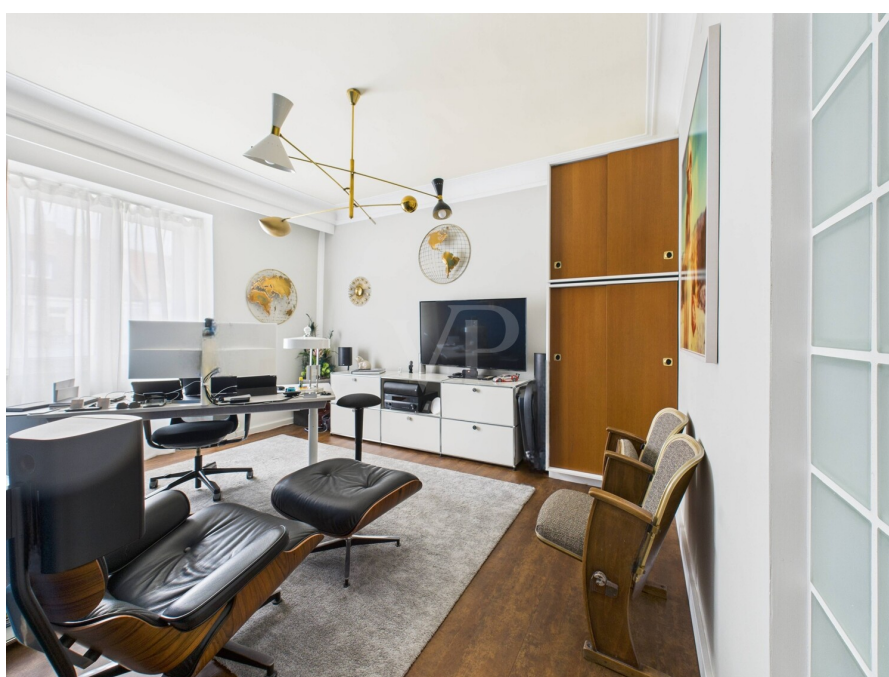
Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

La propiedad



Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

La propiedad



Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

La propiedad



Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

La propiedad



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



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 - 748 999 50

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

Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

La propiedad



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 kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



www.von-poll.com/finanzieren



Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

Una primera impresión

Este exclusivo apartamento con terraza, ubicado en la cuarta planta de un edificio bien mantenido, impresiona por su espaciosa distribución, materiales de alta calidad y un elegante entorno que combina diseño y confort al más alto nivel. Creado mediante la ingeniosa combinación de dos apartamentos, ofrece aproximadamente 167 m² de espacio habitable, ofreciendo tanto impresionantes zonas de estar como rincones privados para una vida elegante y funcional. El corazón del apartamento es el luminoso salón-comedor. Sus amplios ventanales aportan luminosidad y un toque acogedor, mientras que la armoniosa combinación de elegantes suelos de piedra natural, modernos suelos laminados en algunas habitaciones y cómodas alfombras en el dormitorio crea un ambiente cálido y sofisticado. La elegante chimenea integrada con su marco de piedra natural y cobre añade carácter a la estancia. Un punto culminante de este apartamento es la gran terraza en la azotea: no solo ofrece impresionantes vistas a los tejados de Núremberg, sino también amplio espacio para muebles de salón, un espacioso comedor al aire libre o un elegante jardín urbano. Aquí podrá disfrutar del sol, celebrar con estilo con amigos o simplemente relajarse al final del día: un refugio al aire libre único que eleva la experiencia de vida a un nuevo nivel. El apartamento también cuenta con dos balcones más pequeños, accesibles desde varias habitaciones. Son perfectos para salir, disfrutar del aire fresco o exhibir plantas. La cocina abierta, cuidadosamente diseñada, destaca visualmente. Elegantes frentes con aspecto de madera, combinados con encimeras de piedra natural de alta calidad y electrodomésticos modernos, crean un espacio que invita tanto a cocinar como a socializar. La isla central de la cocina, con su superficie de piedra, sirve tanto como un práctico espacio de trabajo como un elegante elemento de diseño. El baño principal impresiona por su diseño exclusivo: suelos de piedra natural, una pared con acento de ladrillo, una elegante ducha de efecto lluvia y un lavabo doble crean un ambiente lujoso y acogedor. Este baño también ofrece acceso directo a un balcón, lo que permite que la luz natural inunde el espacio y crea una sensación excepcionalmente abierta. El apartamento también cuenta con un segundo baño moderno y un aseo de invitados independiente, ambos con un diseño elegante, pero con una estética más sencilla y atemporal. Ofrece varias habitaciones espaciosas que se pueden convertir en dormitorios. El dormitorio principal cuenta con acceso directo a un vestidor, lo que proporciona mayor comodidad y amplio espacio de almacenamiento: un refugio privado que combina tranquilidad y lujo. Los demás dormitorios son luminosos y acogedores, ofreciendo opciones versátiles para invitados, trabajo o aficiones. Las prácticas soluciones de almacenamiento dentro del apartamento, junto con dos trasteros independientes en el sótano, proporcionan espacio adicional. Se pueden incluir muebles de diseño seleccionados, que complementan a la perfección el elegante concepto de vivienda, bajo petición. El apartamento se encuentra en la cuarta planta. Aunque no hay ascensor, los residentes disfrutan de un ambiente tranquilo y luminoso con impresionantes vistas desde la terraza de



VON POLL
REAL ESTATE

la azotea.

Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com