Nürnberg – Gostenhof

Vibraciones de Skyline en GoHo: Loft con panorama de postal

Número de propiedad: 25021075

PRECIO DE COMPRA: 949.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 207 m^2 • **HABITACIONES:** 2.5

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

- 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: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

De un vistazo

Número de propiedad	25021075
Superficie habitable	ca. 207 m²
Piso	4
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1900

Precio de compra	949.000 EUR
Piso	Loft Estudio Atelier
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	20.10.2029
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	136.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1900

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propiedad

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propiedad

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propiedad

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propiedad

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propiedad

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propiedad

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propiedad

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

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propiedad

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Una primera impresión

Ubicado en un prestigioso edificio de época que data de 1900, este excepcional loft se presenta como una singular simbiosis de encanto histórico, elegancia moderna y una sensación de amplitud. Sus aproximadamente 210 m² de espacio habitable crean un ambiente que combina tranquilidad, estilo y la más alta calidad de vida. La amplia sala de estar, comedor y cocina, de aproximadamente 131 m², constituye el corazón arquitectónico de esta propiedad. Amplios ventanales, techos altos y elegantes suelos de parqué confieren al espacio una luminosidad distintiva y una elegancia atemporal. La moderna cocina equipada se integra a la perfección en el diseño general e impresiona con líneas limpias, colores sutiles y electrodomésticos exclusivos. El dormitorio, con su vestidor contiguo, encarna la comodidad y el estilo. Tras la cama, se despliega un elegante vestidor integrado, con armarios empotrados a medida que ofrecen amplio espacio de almacenamiento y crean una impresión general armoniosa. Los muebles empotrados de alta calidad en otras áreas realzan el concepto de vivienda bien concebido y transmiten una sensación de orden perfecto. El lujoso baño de aproximadamente 26 m² se renovó por completo en 2024 y presume de un diseño exclusivo, con elegantes superficies, grifería de alta calidad y un ambiente que evoca un spa privado. El aseo de invitados también se modernizó al mismo tiempo. La soleada terraza de la azotea, de aproximadamente 14 m², ofrece una magnífica vista de los tejados de la ciudad y está equipada con un toldo: un lugar de tranquilidad e inspiración. Desde el lado norte del apartamento, se abre una vista única a la Heidenturm (Torre Pagana) del Castillo de Núremberg, adornada con la bandera de Franconia, un monumento distintivo que le confiere un carácter único. El apartamento se sometió a una renovación integral en 2012 y se mejoró aún más hace aproximadamente un año, en particular con la modernización del baño y el aseo, así como otras mejoras. Actualmente, el apartamento se encuentra en excelentes condiciones generales. La acertada combinación de carácter histórico y arquitectura contemporánea convierte a este loft en una propiedad de primera clase. El práctico trastero (aprox. 5 m²) del apartamento cuenta con conexión para lavadora. Además, otro trastero (aprox. 9 m²) junto al apartamento ofrece una cómoda alternativa a un sótano tradicional y proporciona un valioso espacio de almacenamiento adicional. Un trastero compartido para bicicletas en la planta baja y un buzón independiente junto a la entrada del edificio realzan la comodidad y el diseño elegante del complejo residencial. Este loft es más que un hogar: es una declaración de estilo, espacio y calidad de vida al más alto nivel.

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

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