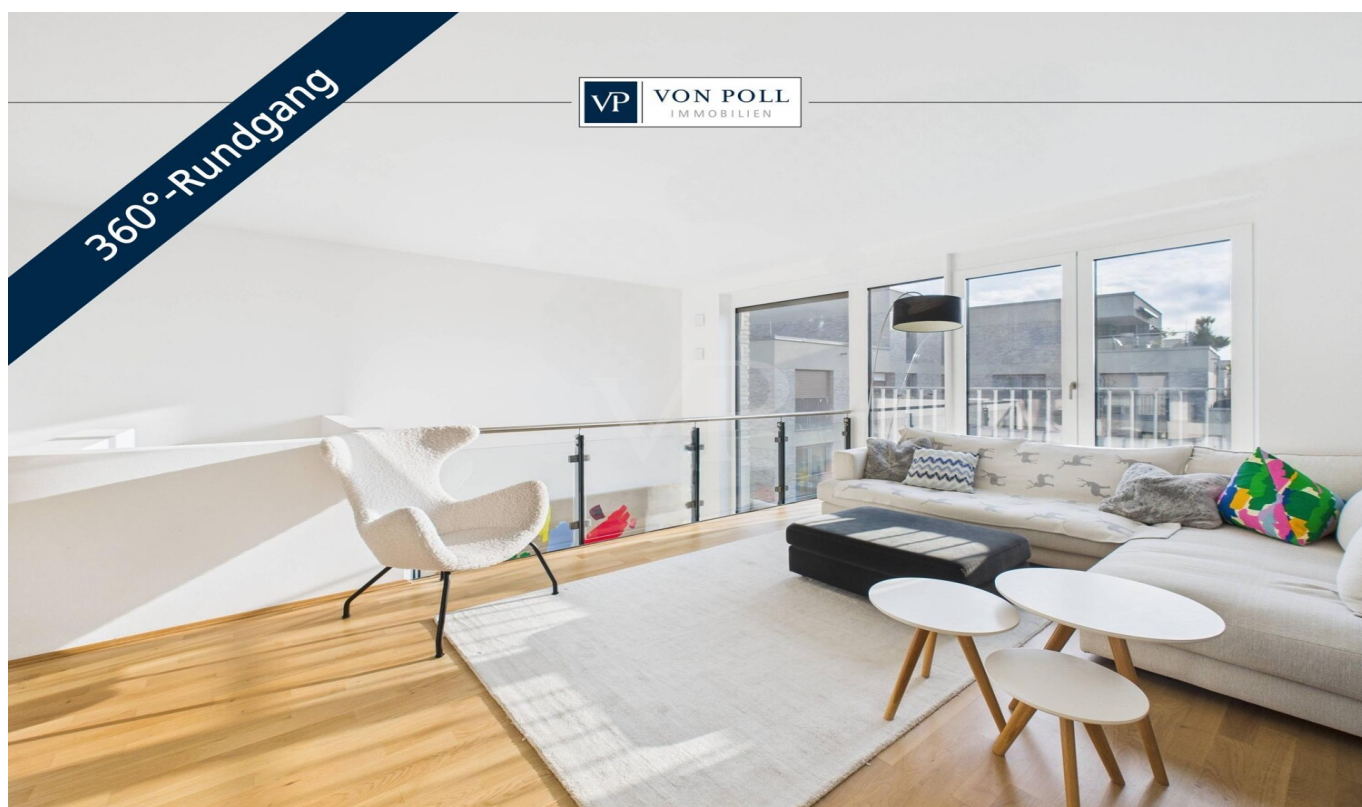


Nürnberg – Eberhardshof

## Luz y diseño en 2 niveles: nuevo y elegante edificio con galería y balcón.

Número de propiedad: 25021081



PRECIO DE COMPRA: 750.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 128,12 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5.5

Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

- 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: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## De un vistazo

Número de propiedad	25021081
Superficie habitable	ca. 128,12 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	5.5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2019
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)

Precio de compra	750.000 EUR
Piso	Dúplex
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Tele	Demanda de energía final	56.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	02.07.2030	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2019

Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La propiedad





Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La propiedad



Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La propiedad





Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

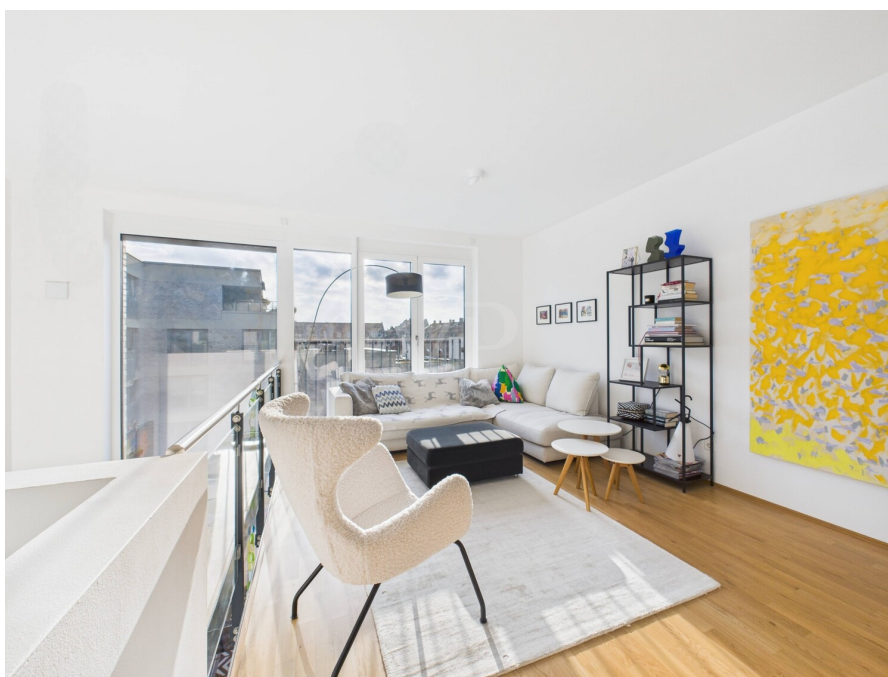
## La propiedad





Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La propiedad



Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La propiedad



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

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



Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La propiedad



### 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)



Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Una primera impresión

Este exclusivo dúplex tipo estudio se distribuye en la tercera y cuarta planta y, con aproximadamente 128 metros cuadrados de superficie habitable, ofrece un hogar excepcionalmente elegante para los amantes de la arquitectura moderna y luminosa. El concepto de vida abierto y sofisticado, las líneas limpias y los acabados de alta calidad le confieren un carácter atemporal y elegantemente moderno. Los amplios ventanales en ambas plantas crean una luminosidad excepcional y realzan el estilo de vida transparente tipo loft, combinando armoniosamente luminosidad, elegancia y amplitud. En la tercera planta, se abre la amplia cocina-comedor, que actúa como el corazón comunicativo del apartamento. Los ventanales de suelo a techo proporcionan una luz natural excepcional y realzan la apertura del espacio, casi tipo loft. El soleado balcón orientado al suroeste extiende la sala de estar al exterior e invita a relajarse con la cálida luz del atardecer. La cocina abierta se integra a la perfección en el espacio general y ofrece las condiciones ideales para conceptos culinarios modernos y veladas agradables. En la misma planta se encuentran tres habitaciones más que, gracias a su agradable luminosidad y mobiliario de alta calidad, ofrecen un uso versátil: desde un tranquilo dormitorio hasta un inspirador despacho, una elegante habitación de invitados o una habitación infantil con un diseño encantador. Un aseo de invitados independiente con ducha a ras de suelo proporciona mayor comodidad y flexibilidad. La sala de estar se complementa con un lavadero con conexión para lavadora y un trastero independiente, que ofrece un valioso espacio de almacenamiento para las necesidades diarias. Una elegante escalera interior conduce a la cuarta planta, que, con su galería abierta y su impresionante atrio, constituye un hito arquitectónico. Aquí también, la generosa entrada de luz natural crea un ambiente cálido y acogedor, ideal para un retiro, un salón moderno o un prestigioso espacio de trabajo. El dormitorio contiguo impresiona por su amplitud y su vestidor integrado, lo que realza aún más la exclusiva comodidad de este apartamento. El baño de alta calidad con luz natural cuenta con una amplia bañera, ducha a ras de suelo, elegantes sanitarios y grifería de alta calidad que combina a la perfección funcionalidad y diseño. Esta vivienda se complementa con una bodega privada y una plaza de aparcamiento subterráneo, con cómodo acceso sin barreras mediante ascensor. Elegantes suelos de parqué de madera auténtica, calefacción por suelo radiante, persianas eléctricas, modernos acristalamientos con aislamiento térmico y materiales de marca selectos completan el concepto de vivienda y confieren al dúplex su carácter elegante y atemporal.



Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)