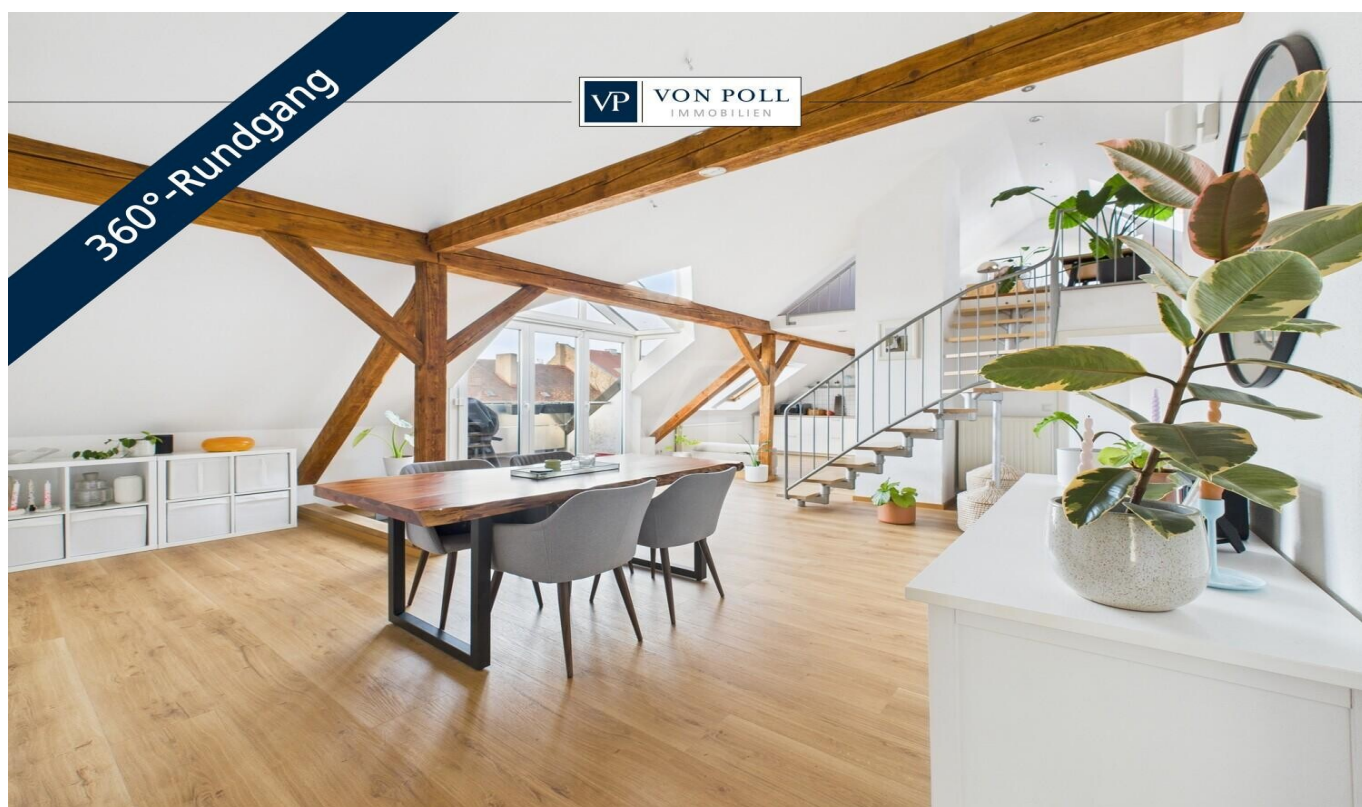


Nürnberg – Glockenhof

# Sobre los tejados del barrio de los Nibelungos con dos balcones

Número de propiedad: 25021085



PRECIO DE COMPRA: 400.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 112,37 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

- 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: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## De un vistazo

Número de propiedad	25021085
Superficie habitable	ca. 112,37 m <sup>2</sup>
Piso	5
Habitaciones	3.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1954
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches

Precio de compra	400.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 16 m <sup>2</sup>
Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	189.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	18.04.2027	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1954

Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## La propiedad





Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## La propiedad





Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## La propiedad





Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## La propiedad



Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## La propiedad



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

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

Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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



Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Una primera impresión

Este excepcional apartamento dúplex, con aproximadamente 112 m<sup>2</sup> de superficie habitable, se distribuye en las plantas 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> de un edificio de 1954 e impresiona por su carácter impactante. La sala de estar, el comedor y la cocina, de planta abierta y con vigas de madera a la vista, techos de generosa altura y abundante luz natural, resulta especialmente acogedora: un espacio que combina a la perfección calidez, estilo y amplitud. La moderna cocina se integra armoniosamente en el diseño y, junto con el comedor, constituye el vibrante corazón del apartamento. Desde aquí, se abre el primer balcón, que extiende la sala de estar al exterior de forma ideal. Una sala de estar independiente en la misma planta ofrece un valioso espacio adicional. Esta zona es perfecta como segunda sala de estar, un acogedor salón o un lugar de retiro, y cuenta con un segundo balcón, un complemento especialmente atractivo que aporta a la estancia una agradable luminosidad. Además, hay una pequeña habitación en esta planta, ideal como despacho. El espacioso dormitorio impresiona por su ambiente tranquilo y su diseño despejado, que permite una gran variedad de opciones de mobiliario. Justo al lado se encuentra el moderno baño, equipado con ducha y bañera. Un aseo de cortesía independiente y un práctico trastero completan la planta principal. Una escalera interior conduce a la galería de aproximadamente 16 m<sup>2</sup> útiles, que complementa los 112 m<sup>2</sup> de espacio habitable de la sexta planta. Esta zona es ideal como estudio o lugar de retiro personal. Su ubicación ligeramente apartada crea un ambiente privado, perfecto para concentrarse en el trabajo o para relajarse. El apartamento se sometió a una reforma integral en 2020; suelos y puertas nuevos, ventanas recién pintadas y una moderna cocina equipada contribuyen a su impecable aspecto. La caldera de gas, reemplazada en agosto de 2025, garantiza un servicio de calidad contemporáneo. Dos plazas de aparcamiento en el patio y un sótano privado completan a la perfección esta atractiva oferta, ofreciendo comodidad y un valioso espacio de almacenamiento. El apartamento está actualmente alquilado, pero estará disponible a partir del 31 de enero de 2026. El edificio no dispone de ascensor.



Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Detalles de los servicios

- Maisonette mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 5. und ca. 16 m<sup>2</sup> 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

Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.4.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 189.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## 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)