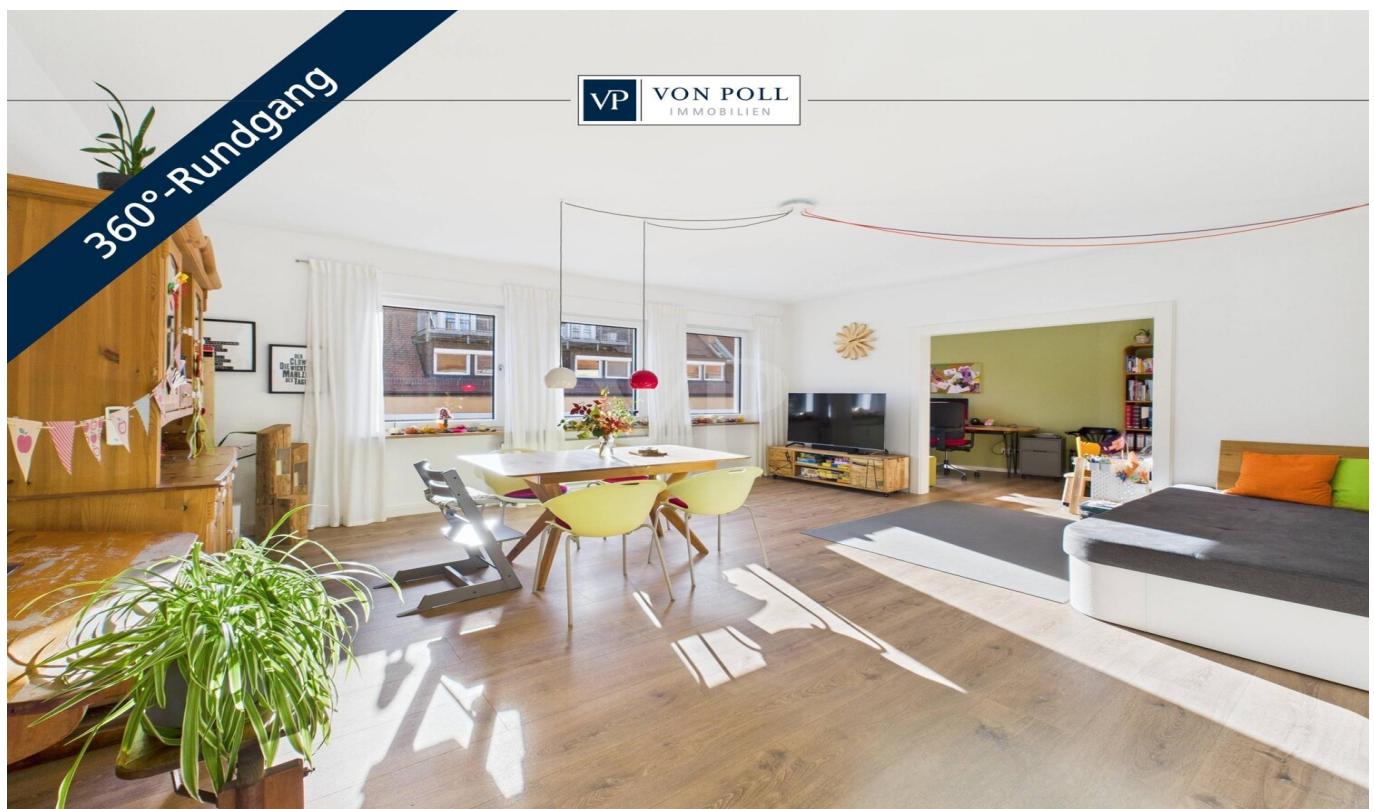


Nürnberg – Wöhrg

Des maisons de rêve qui deviennent réalité – un havre de paix familial avec cheminée et terrasse ensoleillée sur le toit !

**CODE DU BIEN: 25021076**



**PRIX D'ACHAT: 630.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161,19 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021076	Prix d'achat	630.000 EUR
Surface habitable	ca. 161,19 m <sup>2</sup>	Type	Terrasses
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	4	État de la propriété	Modernisé
Pièces	4	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1953		

**CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2035	Consommation finale d'énergie	101.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1953

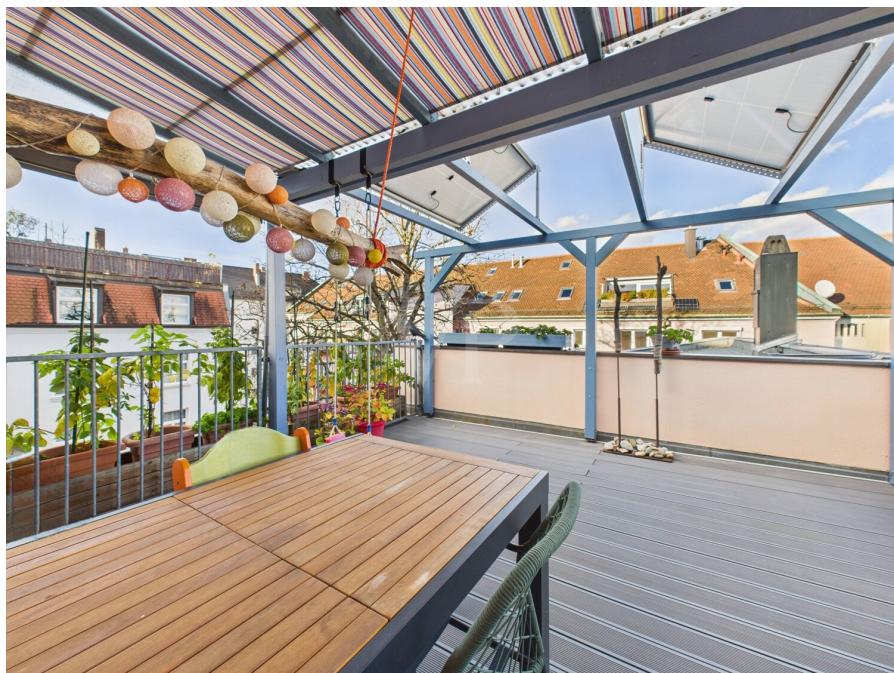
CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propriété



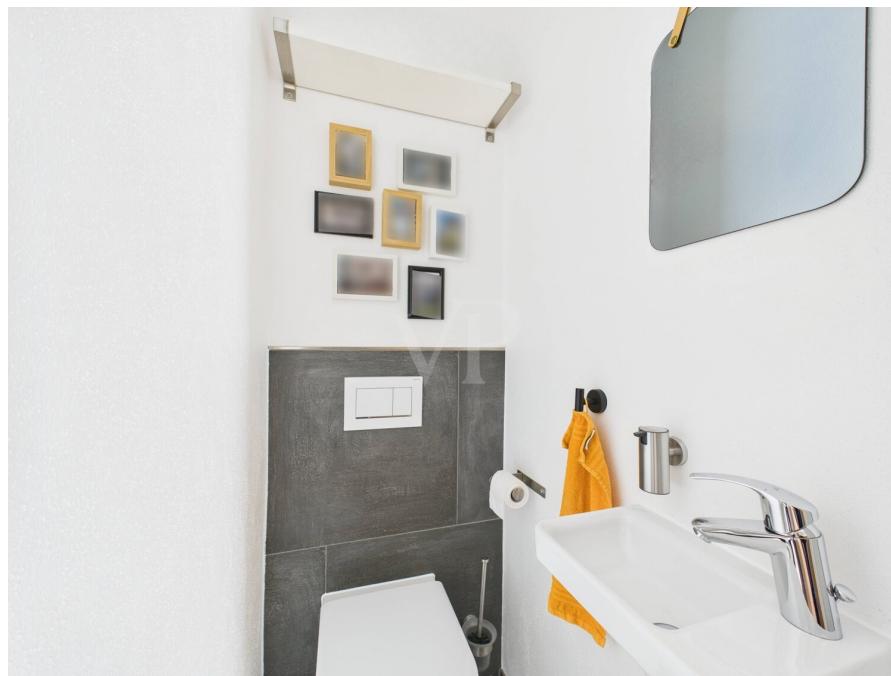
CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propriété

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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

CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La propriété



### 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)



**CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

## Une première impression

Ce spacieux appartement de 4 pièces, situé au 4ème étage d'un immeuble de 1953, allie une élégance intemporelle au confort moderne. D'une superficie d'environ 161 m<sup>2</sup>, ce bien d'exception séduit par la qualité de ses matériaux, son design raffiné et son agencement soigneusement pensé. Dès l'entrée, l'appartement captive par sa luminosité et son impression d'espace. Le vaste séjour/salle à manger avec cheminée constitue le cœur de l'appartement – un lieu où design et confort s'harmonisent à la perfection. Les trois chambres offrent un havre de paix. La cuisine séparée, équipée d'éléments aménagés haut de gamme, d'appareils électroménagers modernes (2020) et d'un cellier attenant avec raccordement pour lave-linge, souligne le standing de l'appartement. L'élégante salle de bains baignée de lumière naturelle et les toilettes invités séparées ont été entièrement rénovées en 2020 et arborent un design contemporain. La chambre principale bénéficie d'un accès direct à un dressing spacieux, pour un confort optimal. Les espaces extérieurs constituent un autre atout majeur : une terrasse sur le toit d'environ 22 m<sup>2</sup> offre un espace généreux pour la détente et le plaisir, complétée par un balcon d'environ 2 m<sup>2</sup> – idéal pour les journées ensoleillées et les douces soirées d'été. Entre 2020 et 2023, l'appartement a fait l'objet d'une rénovation complète et de grande qualité. Celle-ci a porté sur l'ensemble des infrastructures techniques, des salles de bains, des surfaces et des équipements. L'électricité, le chauffage et la plomberie ont été entièrement refaits, de même que la salle de bains et les toilettes invités, qui arborent désormais un design moderne et élégant. Une cuisine équipée haut de gamme avec des appareils électroménagers modernes, un nouveau revêtement de sol, des enduits neufs et des faux plafonds confèrent aux pièces une allure harmonieuse et contemporaine. La grande terrasse a également été repensée et les fenêtres remplacées, améliorant considérablement le confort et l'efficacité énergétique. Un nouveau système de chauffage assure un apport de chaleur durable et performant. Au final, après sa rénovation, l'appartement se présente dans un état impeccable et élégant, répondant aux plus hautes exigences de confort. Ces rénovations d'envergure ont permis de créer un appartement offrant un confort de vie optimal et un style moderne et raffiné. Les parties communes de l'immeuble sont également en excellent état. L'immeuble ne dispose pas d'ascenseur.

**CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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