Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

3 Zimmer zum Wohlfühlen – gut geschnitten, gut gelegen

CODE DU BIEN: 25021052

PRIX DE LOYER: 750 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 75 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

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

CODE DU BIEN: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021052
Surface habitable	ca. 75 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1953

Prix de loyer	750 EUR
Coûts supplémentaires	110 EUR
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	172.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1953

CODE DU BIEN: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

La propriété

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

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

CODE DU BIEN: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

Une première impression

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung bietet 75?m² Wohnfläche und punktet mit einer klugen Raumaufteilung, angenehmer Helligkeit und einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung. Der großzügige Wohnbereich ist der Mittelpunkt der Wohnung – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende. Zwei weitere Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Die separate Küche ist ideal geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich – perfekt für den Start in den Tag oder entspannte Abendessen. Das gepflegte Tageslichtbad ist mit allen notwendigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Die Wohnung wird über eine Etagenheizung beheizt, sodass jeder Raum individuell temperiert werden kann. Zusätzlichen Stauraum bietet ein geräumiger Kellerraum. Für alle, die mit dem Auto unterwegs sind, stehen in der Straße ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in der Nähe. Fazit: Eine durchdacht geschnittene Wohnung mit Essküche und ruhigem Wohnumfeld – ideal für Paare oder kleine Haushalte, die Wert auf Komfort und gute Erreichbarkeit legen. Die Wohnung verfügt über eine Etagenheizung, die eine individuelle Temperaturregelung in jedem Raum ermöglicht. Ein großes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum für Dinge des täglichen Lebens, die nicht ständig gebraucht werden. Die Lage verbindet Wohnqualität mit Infrastruktur: In einer ruhigen Nachbarschaft gelegen, erreichen Sie Bus und Bahn in wenigen Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Parkmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe. Fazit: Eine rundum stimmige Wohnung mit viel Potenzial für ein angenehmes Zuhause. Ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf einen ruhigen Rückzugsort mit guter Anbindung legen.

CODE DU BIEN: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

Tout sur l'emplacement

Gaismannshof ist ein ruhiger Stadtteil im Westen Nürnbergs mit guter Anbindung und angenehmem Wohnumfeld. Die Bebauung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen und Gärten – ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch entspannt wohnen möchten. Die Mikrolage bietet eine sehr gute Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Freizeitangebote wie Sportvereine, Tennisplätze und das nahegelegene Westbad sorgen für zusätzliche Lebensqualität. Für Erholung im Grünen lädt der nur wenige Gehminuten entfernte Westpark ein – mit Spazierwegen, Wiesen und Spielplätzen ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt. Die U-Bahn-Station Gustav-Adolf-Straße (Linie U3) liegt ebenfalls in direkter Nähe und verbindet Gaismannshof schnell mit der Nürnberger Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Auch mehrere Buslinien sowie die Nähe zur Südwesttangente sorgen für eine hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto.

CODE DU BIEN: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2035. Endenergiebedarf beträgt 172.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

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

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

www.von-poll.com