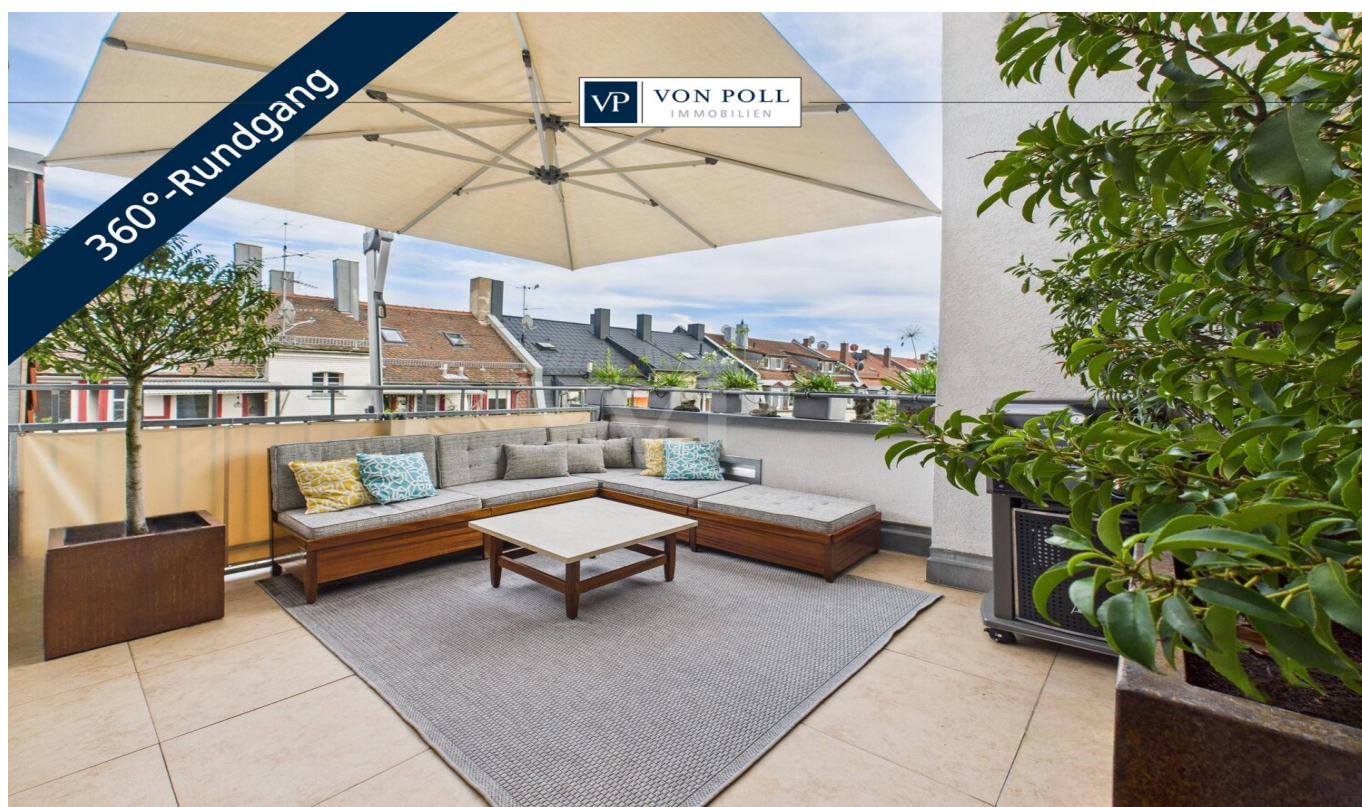


Nürnberg – St. Peter

Vivre comme dans un catalogue, avec une terrasse exclusive sur le toit

CODE DU BIEN: 25021068



PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

- 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: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021068
Surface habitable	ca. 167 m²
Etage	4
Pièces	5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1910

Prix d'achat	750.000 EUR
Type	Terrasses
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.01.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	166.30 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

La propriété



CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

La propriété



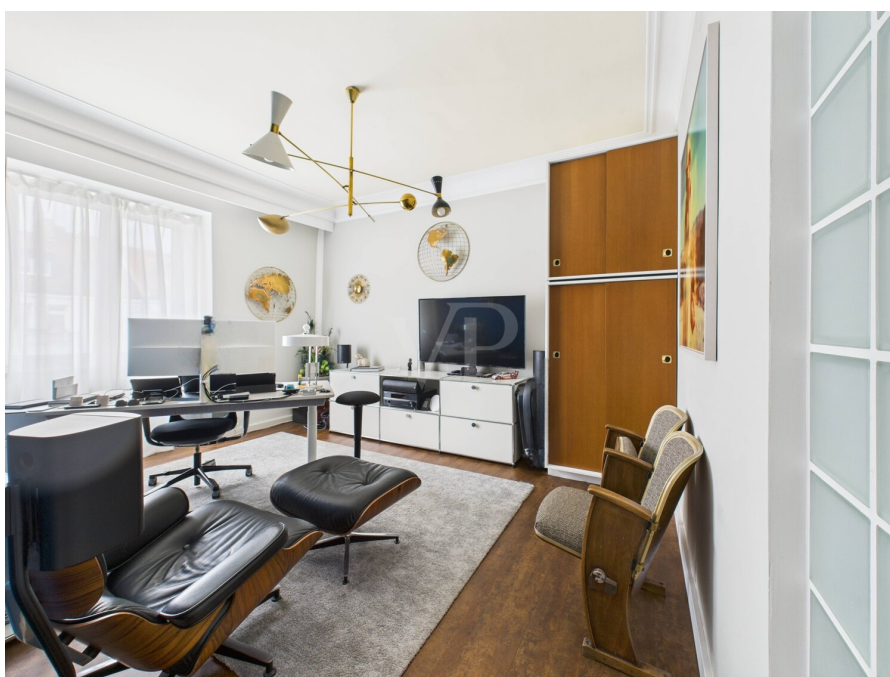
CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

La propriété



CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

La propriété



CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

La propriété



CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

La propriété



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



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

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

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



Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Une première impression

Cet appartement exclusif avec terrasse, situé au 4ème étage d'un immeuble bien entretenu, séduit par son agencement spacieux, ses matériaux de haute qualité et son cadre de vie élégant, alliant design et confort au plus haut niveau. Issu de la fusion astucieuse de deux appartements, il offre environ 167 m² de surface habitable, proposant à la fois de vastes espaces de vie et des espaces privés pour un quotidien à la fois élégant et fonctionnel. Le cœur de l'appartement est un séjour/salle à manger baigné de lumière. De généreuses fenêtres rendent la pièce lumineuse et accueillante, tandis que l'harmonieuse combinaison d'élégants sols en pierre naturelle, de parquet stratifié moderne dans certaines pièces et de moquette confortable dans la chambre crée une atmosphère chaleureuse et raffinée. La cheminée, élégamment intégrée avec son entourage en pierre naturelle et cuivre, ajoute une touche de caractère supplémentaire à la pièce. Le point fort de cet appartement est sans conteste sa grande terrasse sur le toit : elle offre non seulement une vue imprenable sur les toits de Nuremberg, mais aussi un espace généreux pour un salon de jardin, un coin repas extérieur spacieux ou un élégant jardin urbain. Vous pourrez y profiter du soleil, recevoir vos amis avec style ou simplement vous détendre en fin de journée – un havre de paix extérieur unique qui sublime votre quotidien. L'appartement comprend également deux petits balcons, accessibles depuis différentes pièces. Idéaux pour prendre l'air ou y exposer des plantes, ils invitent à la détente. La cuisine ouverte, au design soigné, est un véritable atout esthétique. Ses élégantes façades imitation bois, associées à des plans de travail en pierre naturelle de haute qualité et à des appareils électroménagers modernes, créent un espace aussi convivial pour cuisiner que pour recevoir. L'îlot central, avec son plateau en pierre, allie fonctionnalité et élégance. La salle de bains principale séduit par son design exclusif : sols en pierre naturelle, mur d'accent en briques, douche à effet pluie raffinée et double vasque créent une atmosphère luxueuse et accueillante. Cette salle de bains donne également sur un balcon, baignant l'espace de lumière naturelle et lui conférant une sensation d'espace exceptionnelle. L'appartement dispose également d'une seconde salle de bains moderne et de toilettes séparées pour les invités, toutes deux conçues avec goût dans un style sobre et intemporel. Plusieurs pièces spacieuses peuvent être aménagées en chambres. La suite parentale bénéficie d'un accès direct à un dressing, offrant un confort accru et de nombreux rangements : un havre de paix alliant tranquillité et luxe. Les autres chambres, lumineuses et accueillantes, offrent de multiples possibilités d'aménagement : chambres d'amis, espace de travail ou de loisirs. Des rangements pratiques dans l'appartement, ainsi que deux caves séparées, offrent un espace supplémentaire. Du mobilier design, soigneusement sélectionné et parfaitement assorti à l'élégance du lieu, peut être fourni sur demande. L'appartement se situe au 4e

étage. Bien qu'il n'y ait pas d'ascenseur, les résidents profitent d'un cadre de vie calme et lumineux, ainsi que d'une vue imprenable depuis la terrasse sur le toit.

CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Détails des commodités

- Ca. 167 m² Wohnfläche
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Große Fensterflächen
- Natursteinböden, Laminatböden, Teppichboden im Schlafzimmer
- Kamin mit Naturstein- und Kupferverkleidung
- Große Dachterrasse mit Blick in den Innenhof
- Zwei kleinere Balkone
- Offene Küche mit Holzfronten, Naturstein-Arbeitsflächen, modernen Einbaugeräten und zentraler Kücheninsel
- Masterbad: Natursteinböden, Klinker-Akzentwand, bodengleiche Dusche, Doppelwaschtisch, Balkonzugang
- Zweites Bad modern und zeitlos
- Separates Gäste-WC
- Hauptschlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Weitere Schlafzimmer hell und vielseitig nutzbar
- Praktische Abstellmöglichkeiten in der Wohnung
- Zwei separate Kellerräume
- Auf Wunsch Übernahme ausgewählter Designermöbel
- Hochwertige Materialien und luxuriöses Wohnambiente
- Im Preis enthalten: 2 Einbauküchen (ohne Kühlschrank), Terrassenmöbel (Eckbank & Tisch), Einbauschränk mit Tresor, Kamin & Klimaanlage, Einbauschränk vor Eingang

CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil St. Peter liegt südöstlich der Nürnberger Altstadt und zählt zu den zentral gelegenen und gefragten Wohnlagen der Stadt. Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten.

Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kitas und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Technische Hochschule Nürnberg und die Wöhrder Wiese mit ihrem Naherholungswert befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Freizeit und Erholung bietet der Stadtteil zahlreiche Möglichkeiten: Der Wöhrder See sowie weitläufige Grünflächen laden zum Spazieren, Joggen oder Radfahren ein. Auch Sportvereine und Fitnessstudios sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden St. Peter mit der Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen. Über die B4R sowie die A3 und A9 ist zudem eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.

St. Peter verbindet urbanes Wohnen in zentraler Lage mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für alle, die eine Mischung aus Stadtleben und Ruhe im Grünen schätzen.

CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.1.2030.
Endenergiebedarf beträgt 166.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.
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.

CODE DU BIEN: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

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