Nürnberg – Gostenhof

Skyline Vibes à GoHo – Loft avec panorama de carte postale

CODE DU BIEN: 25021075

PRIX D'ACHAT: 949.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 207 m^2 • **PIÈCES:** 2.5

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

- 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: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021075
Surface habitable	ca. 207 m²
Etage	4
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1900

Prix d'achat	949.000 EUR
Type	Loft Studio Atelier
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.10.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	136.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1900

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propriété

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propriété

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propriété

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propriété

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propriété

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

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 - 74 89 99 50

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

VON POLL IMMOBILIEN

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 kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

La propriété

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Une première impression

Situé dans un immeuble de prestige datant de 1900, ce loft exceptionnel offre une symbiose rare entre charme historique, élégance moderne et sensation d'espace. Ses 210 m² habitables créent une ambiance empreinte de sérénité, de style et de confort optimal. Le vaste espace de vie ouvert, comprenant salon, salle à manger et cuisine (environ 131 m²), constitue le cœur architectural de ce bien. De généreuses fenêtres, de hauts plafonds et un élégant parquet confèrent à l'espace une luminosité unique et une élégance intemporelle. La cuisine moderne et équipée s'intègre harmonieusement au design global et séduit par ses lignes épurées, ses couleurs subtiles et ses appareils haut de gamme. La chambre, avec son dressing attenant, incarne un confort raffiné. Derrière le lit, un dressing élégamment intégré se déploie, doté de placards sur mesure offrant un espace de rangement généreux et contribuant à une impression d'harmonie. Des aménagements intégrés de haute qualité dans les autres pièces soulignent le concept d'aménagement bien pensé et témoignent d'un ordre parfait. La luxueuse salle de bains d'environ 26 m² a été entièrement rénovée en 2024 et arbore un design exclusif : surfaces élégantes, équipements haut de gamme et une ambiance digne d'un spa privé. Les toilettes invités ont également été modernisées à cette occasion. La terrasse ensoleillée sur le toit, d'environ 14 m², offre une vue imprenable sur les toits de la ville et est équipée d'un store : un havre de paix et d'inspiration. Côté nord, l'appartement bénéficie d'une vue unique sur la Heidenturm (Tour des Païens) du château de Nuremberg, ornée du drapeau franconien – un monument emblématique qui confère au panorama un caractère unique. L'appartement a fait l'objet d'une rénovation complète en 2012 et a été de nouveau amélioré il y a environ un an, notamment par la modernisation de la salle de bains et des toilettes, ainsi que par d'autres aménagements. Aujourd'hui, l'appartement est en excellent état. L'harmonie parfaite entre le cachet historique et l'architecture contemporaine fait de ce loft un bien d'exception. Le cellier pratique (environ 5 m²) est équipé d'un branchement pour machine à laver. De plus, un débarras supplémentaire (environ 9 m²) attenant à l'appartement offre une alternative pratique à une cave traditionnelle et un espace de rangement additionnel précieux. Un local à vélos partagé au rez-de-chaussée et un local à boîtes aux lettres séparé, juste à l'entrée de l'immeuble, soulignent le confort et le design soigné de cette résidence. Ce loft est bien plus qu'un simple logement : c'est l'expression même du style, de l'espace et d'une qualité de vie exceptionnelle.

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Détails des commodités

- Repräsentativer Altbau von ca. 1900
- 2012 umfassend modernisiert – erstklassiger Gesamtzustand
- Wohnfläche: ca. 210 m²
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich (ca. 131 m²)
- Hohe Decken, große Fensterflächen, edler Parkettboden
- Moderne, hochwertige Einbauküche mit exklusiver Ausstattung
- Schlafzimmer mit angrenzender, maßgefertigter Ankleide
- Luxuriöses Badezimmer (ca. 26 m²) – 2024 vollständig erneuert, mit edlen Oberflächen und Spa-Ambiente
- Gäste-WC – 2024 erneuert
- Sonnige Dachterrasse (ca. 14 m²) mit Markise
- Hochwertige Einbauten und durchdachtes Stauraumkonzept
- Verbindung aus historischem Charme und moderner Eleganz
- Aufzug vorhanden
- Abstellraum (Kellerersatz) direkt neben der Wohnung
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum im Erdgeschoss
- Separater Briefkastenraum neben dem Hauseingang

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Tout sur l'emplacement

Der Stadtteil Gostenhof gehört zu den beliebtesten Wohnlagen Nürnbergs und zeichnet sich durch seine zentrale, urbane und zugleich charmante Atmosphäre aus. Das Viertel vereint historische Bausubstanz mit modernem Lebensgefühl und bietet eine hervorragende Mischung aus Kultur, Gastronomie und Nahversorgung.

In den zahlreichen kleinen Boutiquen, Cafés und Restaurants spiegelt sich der kreative und lebendige Charakter des Quartiers wider. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Supermärkte, Apotheken, Schulen und Kindergärten – bequem zu Fuß erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die U-Bahn-Stationen „Gostenhof“ und „Bärenschanze“ besteht eine direkte Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zur Messe Nürnberg. Auch der Frankenschnellweg ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz gewährleistet ist.

Zur Erholung laden der nahegelegene Rosenaupark sowie die Pegnitzauen ein, die mit ihren Grünflächen und Spazierwegen ein beliebtes Ziel für Freizeit und Sport sind.

Gostenhof bietet urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – ein Viertel, das Tradition und Moderne in idealer Weise verbindet.

CODE DU BIEN: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.10.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregisterauszugs, 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.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 Handelsregisterauszugs, 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: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

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