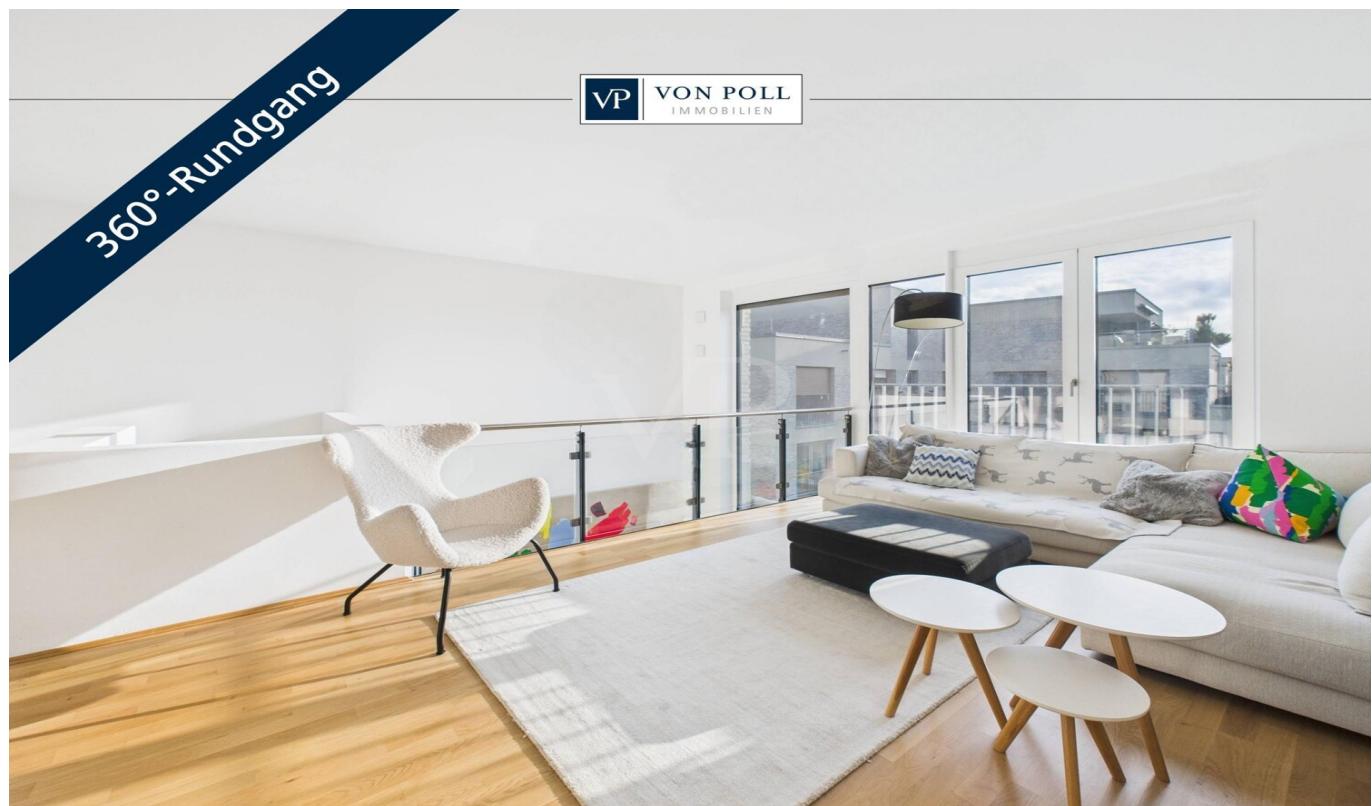


Nürnberg – Eberhardshof

Lumière et design sur deux niveaux – immeuble neuf et élégant avec galerie et balcon

CODE DU BIEN: 25021081



PRIX D'ACHAT: 750.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 128,12 m² • PIÈCES: 5.5

CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

- 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: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021081	Prix d'achat	750.000 EUR
Surface habitable	ca. 128,12 m ²	Type	Maisonette
Etage	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5.5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2019		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)		

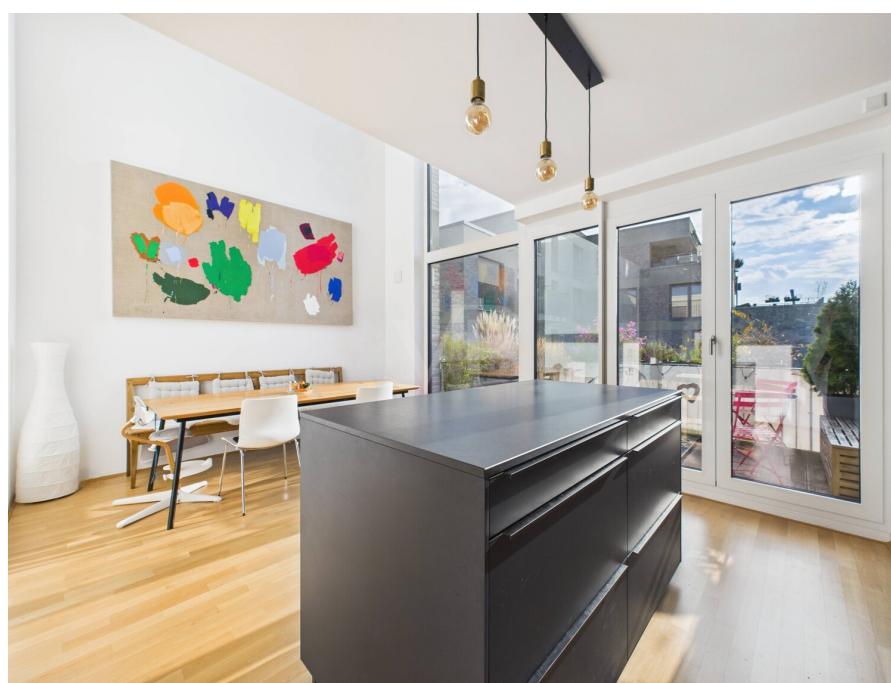
CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Télé	Consommation d'énergie	56.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2030	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

La propriété



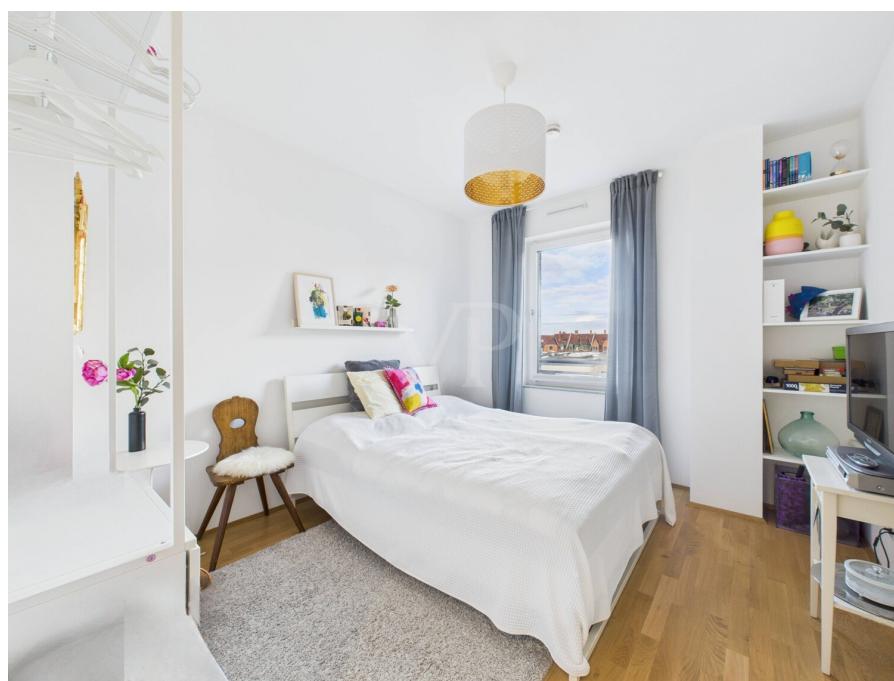
CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

La propriété



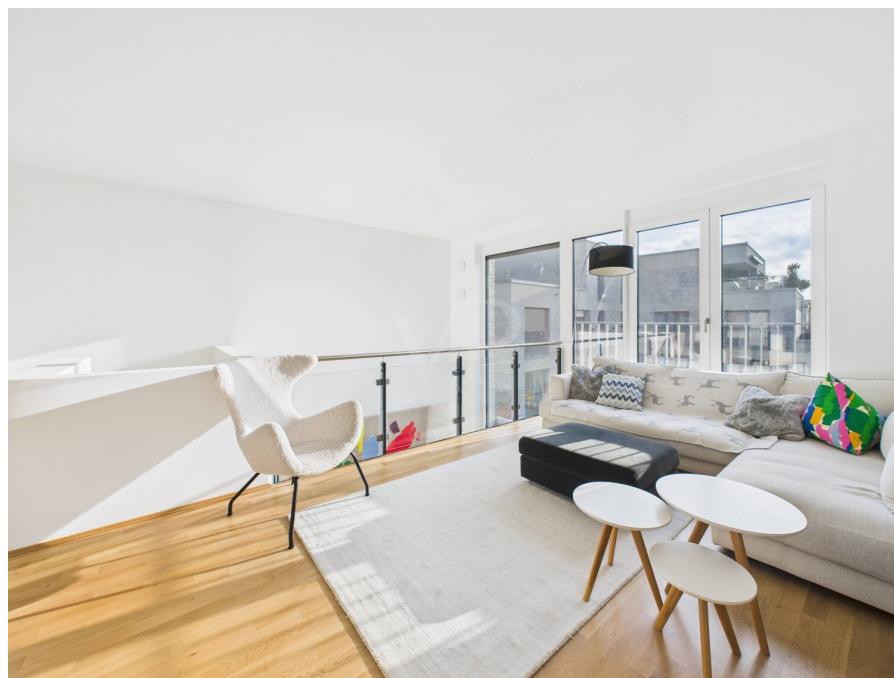
CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

La propriété



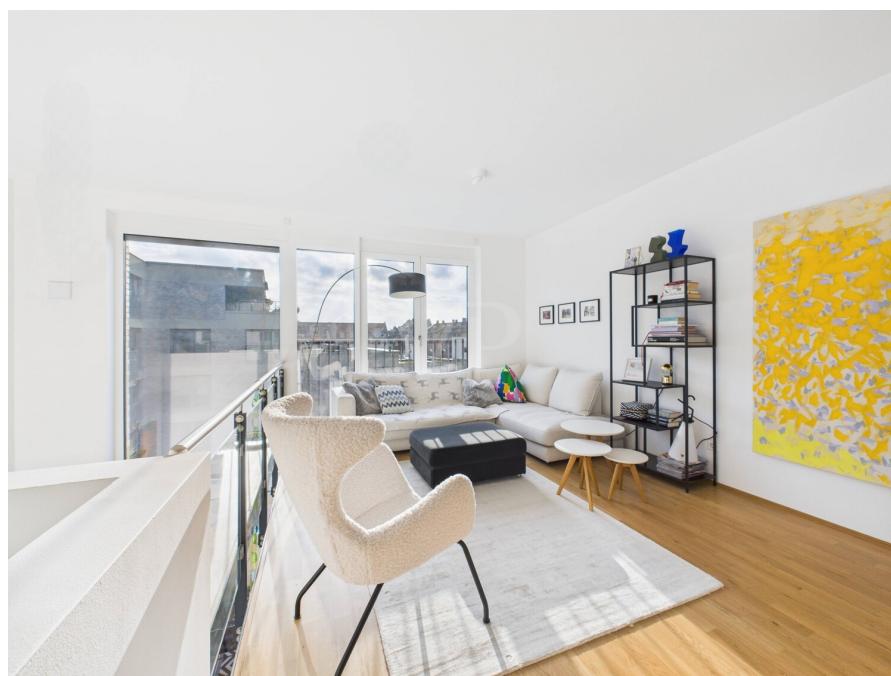
CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

La propriété



CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

La propriété



CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

La propriété



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

La propriété



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 | www.von-poll.com/nuernberg



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



CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

Une première impression

Ce studio exclusif, situé sur les troisième et quatrième étages, offre un espace de vie d'environ 128 mètres carrés, un cadre de vie exceptionnellement élégant pour les amateurs d'architecture moderne et lumineuse. Son concept d'espace ouvert et sophistiqué, ses lignes épurées et ses finitions haut de gamme lui confèrent un caractère intemporel et résolument moderne. De généreuses fenêtres sur les deux niveaux inondent l'appartement de lumière naturelle et soulignent son style loft, alliant harmonieusement luminosité, élégance et espace. Au troisième étage, la vaste cuisine ouverte sur la salle à manger constitue le cœur convivial de l'appartement. Les baies vitrées offrent une luminosité exceptionnelle et accentuent l'impression d'espace, évoquant un loft. Le balcon ensoleillé, exposé sud-ouest, prolonge l'espace de vie vers l'extérieur et invite à la détente en fin de journée. La cuisine ouverte s'intègre parfaitement à l'ensemble et offre des conditions idéales pour une cuisine moderne et des soirées conviviales. Au même niveau se trouvent trois autres pièces qui, grâce à leur agréable luminosité et à leur mobilier de qualité, offrent une grande flexibilité d'aménagement : chambre paisible, bureau inspirant, chambre d'amis élégante ou chambre d'enfant aménagée avec soin. Des toilettes séparées avec douche à l'italienne apportent confort et flexibilité supplémentaires. L'espace de vie est complété par une buanderie avec raccordement pour lave-linge et un cellier séparé, offrant un espace de rangement précieux pour les besoins quotidiens. Un élégant escalier intérieur mène au quatrième étage qui, avec sa galerie ouverte et son impressionnant atrium, constitue un véritable joyau architectural. Ici aussi, la généreuse lumière naturelle crée une ambiance chaleureuse et accueillante, idéale pour un moment de détente, un salon moderne ou un espace de travail prestigieux. La chambre attenante impressionne par son espace et son dressing intégré, soulignant le confort exclusif de cet appartement. La salle de bains, baignée de lumière naturelle, est équipée d'une baignoire spacieuse, d'une douche à l'italienne, de sanitaires élégants et d'une robinetterie haut de gamme alliant fonctionnalité et design. Cet espace de vie est complété par une cave privative et une place de parking souterrain, facilement accessible par ascenseur et sans obstacle. Un élégant parquet en bois massif, un chauffage au sol, des volets roulants électriques, des vitrages isolants modernes et des matériaux de marque sélectionnés parachèvent le concept et confèrent à ce duplex son caractère élégant et intemporel.

CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

Détails des commodités

- Exklusive Atelier-Maisonette-Wohnung über 2 Ebenen (3. & 4. Obergeschoss)
- Neubau aus dem Baujahr 2019 mit ca. 128 m² Wohnfläche
- Modernes, offenes Wohnkonzept mit architektonisch anspruchsvoller Gestaltung
- Großzügige Fensterflächen über beide Ebenen für ein lichtdurchflutetes Ambiente
- Hohe Decken und klare Linienführung für ein großzügiges Raumgefühl
- Südwest-Balkon mit Abendsonne und Weitblick
- Offener Koch- und Essbereich als Herzstück der Wohnung
- Hochwertige Einbauküche – ideal für kommunikatives Kochen und stilvolles Wohnen
- Im 3.OG sind 3 vielseitig nutzbare Zimmer (z. B. Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer)
- Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Separater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Galerieebene
- Im 4.OG großzügiges Schlafzimmer mit integrierter Ankleide
- Luxuriöses Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Markenarmaturen
- Echtholzparkett mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden und moderne Wärmeschutzverglasung
- Tiefgaragenstellplatz und eigener Kellerraum (barrierefrei per Aufzug erreichbar)

CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

Tout sur l'emplacement

Diese Wohnung befindet sich in einem der gefragten Wohnviertel von Eberhardshof, einem Stadtteil, der städtisches Leben mit ruhiger, grüner Umgebung ideal verbindet. Das Viertel zeichnet sich durch seine familienfreundliche Infrastruktur und die harmonische Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie gemütliche Cafés und Restaurants liegen in fußläufiger Nähe und machen den Alltag angenehm und komfortabel.

Besonders Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten, Schulen und Horten, die kurze Wege und eine sichere Umgebung bieten. Zahlreiche Spielplätze und Grünflächen ermöglichen Kindern unbeschwertes Spielen und Entdecken. Auch Paare schätzen die Mischung aus Ruhe und lebendigem Umfeld: Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren entlang der nahegelegenen Grünflächen wie dem Pegnitzgrund oder im Westpark bieten erholsame Auszeiten direkt vor der Haustür.

Das Wohnumfeld selbst vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und Harmonie. Gepflegte Altbauten, moderne Neubauten und grüne Innenhöfe schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Die Straßen sind ruhig, dennoch bleibt man nah am städtischen Leben und kann Kultur, Einkaufsmöglichkeiten oder Freizeitangebote in wenigen Minuten erreichen.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die U-Bahn-Linie U1 ist fußläufig erreichbar und bringt Sie schnell in die Nürnberger Innenstadt oder nach Fürth. Zusätzlich sorgen Bus- und Straßenbahnlinien für flexible Mobilität innerhalb der Stadt. Mit dem Auto sind über die Südwesttangente und die A73 weitere Stadtteile und das Umland bequem zu erreichen.

So vereint Eberhardshof alles, was ein modernes Wohnumfeld ausmacht: ruhiges, grünes Wohnen, familienfreundliche Infrastruktur, kurze Wege zu Einkauf und Freizeit sowie eine hervorragende Anbindung. Hier finden sowohl Familien als auch Paare ein komfortables, attraktives Zuhause, in dem Alltag, Erholung und Lebensqualität ideal miteinander verbunden werden.

CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

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