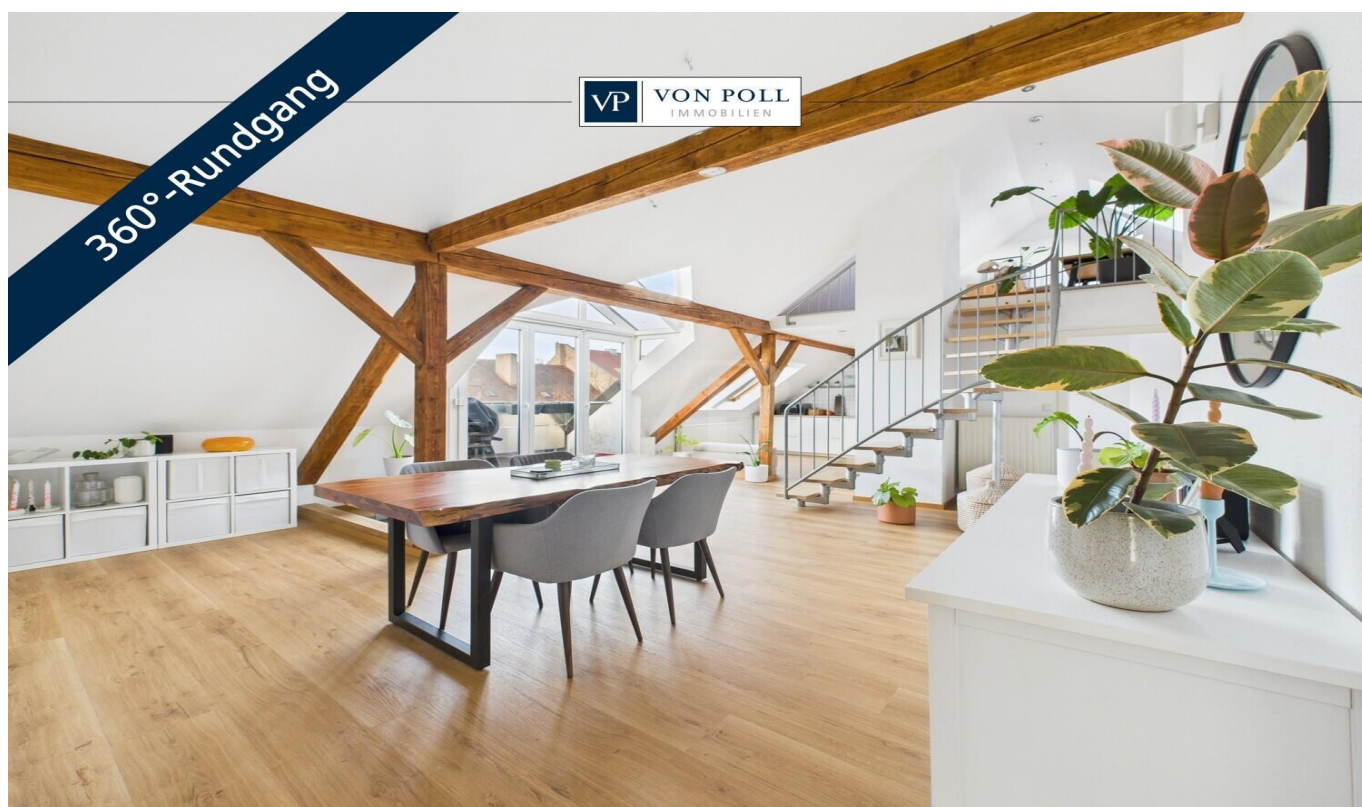


Nürnberg – Glockenhof

# Au-dessus des toits du quartier des Nibelungen, avec 2 balcons

CODE DU BIEN: 25021085



PRIX D'ACHAT: 400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

- 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: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021085
Surface habitable	ca. 112,37 m <sup>2</sup>
Etage	5
Pièces	3.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1954
Place de stationnement	2 x Abri de voitures

Prix d'achat	400.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 16 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	18.04.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	189.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## La propriété



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 | Tetzeltgasse 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: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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



**CODE DU BIEN: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof**

## Une première impression

Ce superbe appartement en duplex, d'une superficie habitable d'environ 112 m<sup>2</sup>, occupe les 5e et 6e étages d'un immeuble datant de 1954 et séduit d'emblée par son caractère unique. L'espace de vie ouvert, comprenant salon, salle à manger et cuisine, avec ses poutres apparentes, sa belle hauteur sous plafond et sa luminosité exceptionnelle, est particulièrement accueillant : un espace qui allie avec élégance chaleur, style et espace. La cuisine moderne et équipée s'intègre harmonieusement au design et, avec le coin repas, forme le cœur vibrant de l'appartement. De là, un premier balcon s'ouvre sur l'extérieur, prolongeant ainsi l'espace de vie vers l'extérieur. Un second salon indépendant, situé au même niveau, offre un espace de vie supplémentaire précieux. Cet espace est idéal comme second salon, coin détente ou espace de relaxation ; il dispose d'un second balcon, un atout particulièrement appréciable qui apporte une agréable luminosité à la pièce. De plus, une petite pièce à ce niveau est parfaitement adaptée à un bureau. La chambre spacieuse impressionne par son ambiance sereine et son agencement clair, offrant de nombreuses possibilités d'aménagement. Juste en face se trouve la salle de bains moderne, équipée d'une douche et d'une baignoire. Un WC séparé et un cellier pratique complètent le rez-de-chaussée. Un escalier intérieur mène à la mezzanine d'environ 16 m<sup>2</sup> (surface habitable), qui complète les 112 m<sup>2</sup> de surface habitable du 6e étage. Cet espace est idéal pour un bureau ou un coin détente. Son emplacement légèrement à l'écart crée une atmosphère intime, parfaite pour se concentrer sur son travail ou se relaxer. L'appartement a fait l'objet d'une rénovation complète en 2020 : nouveaux sols et portes, fenêtres fraîchement repeintes et cuisine aménagée moderne contribuent à son aspect impeccable. La chaudière à gaz, remplacée en août 2025, garantit un confort optimal. Deux places de parking couvertes dans la cour et une cave privative complètent parfaitement ce bien attractif, offrant confort et espace de rangement précieux. L'appartement est actuellement loué, mais sera disponible à partir du 31 janvier 2026. L'immeuble ne dispose pas d'ascenseur.



**CODE DU BIEN: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof**

## Détails des commodités

- Maisonette mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 5. und ca. 16 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 6. Obergeschoss aus dem Baujahr 1954
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit heller, offener Raumgestaltung mit sichtbaren Holzbalken
- Moderne Einbauküche aus 2020
- 2 Balkone
- Abgetrennter 2. Wohnbereich auf der Hauptebene
- Kleines Büro ebenfalls auf der unteren Ebene
- Großzügiges Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Kleines Zimmer im 6. OG – ideal als weiterer Arbeits- oder Rückzugsbereich
- 2020 umfassend renoviert: Neue Böden, Türen und zusätzlich wurden die Fenster gestrichen
- 2025 Gastherme erneuert
- 2 Carport-Stellplätze im Innenhof
- Eigenes Kellerabteil
- Kein Aufzug
- Wohnung ist derzeit vermietet, aber wird zum 31.01.2026 frei

**CODE DU BIEN: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt im beliebten Nürnberger Glockenhof, der als Teil des charmanten Nibelungenviertels bekannt ist. Diese Wohnlage vereint eine angenehme, ruhige Atmosphäre mit der Nähe zur Innenstadt und zählt zu den begehrten Adressen südlich der Altstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, gewachsenen Strukturen und einem lebendigen, zugleich entspannten Stadtteilgefühl.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem zu Fuß decken: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés sowie verschiedene Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – U-Bahn, Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen schnelle Wege in die Altstadt, zum Hauptbahnhof sowie in andere Teile der Stadt. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal, da zentrale Verkehrsachsen und der Südring unkompliziert erreichbar sind.

Das Nibelungenviertel bietet zudem eine gute Infrastruktur mit kleinen Parks, Spielplätzen und grünen Rückzugsorten. Die Mischung aus urbanem Komfort, gewachsenem Wohncharakter und hoher Lebensqualität macht diesen Standort besonders attraktiv.

**CODE DU BIEN: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.4.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 189.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
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: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof**

## 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)