

Nürnberg - Gostenhof

# Skyline Vibes ??? GoHo – ?????? ?? ?????????? ??? ???? ??????

Αριθμός ακινήτου: 25021075



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 830.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 207 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

?? ??? ??????

???????? ?????????	<b>25021075</b>	???? ??????	<b>830.000 EUR</b>
???????????	<b>ca. 207 m<sup>2</sup></b>	?????????????	?????? ??????????
???????	<b>4</b>	?????????????	???????
?????????	<b>3</b>	?????????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????? ???	<b>1</b>		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
??????????			<b>MwSt.) des</b>
??????????	<b>1</b>		<b>beurkundeten</b>
???? ??????????????	<b>1900</b>	???? ??????????????	<b>Kaufpreises</b>
		???? ??????????????	<b>2022</b>
		????????? ??????????????	???????
		?????????	????????, WC
			?????????????,
			?????????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

?????????? ???? ?????

?????????? ??????????	????????? ????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ??????????	????	?????? ??????????? ??????????	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ?????? ??	20.10.2029	????????? ???????????? ?????????	E
???? ??????????	????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ????????????	1900

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

?? ????????

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)

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

?? ????????



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



## Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



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



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

# ???

?????????? ?? ??? ?????????????? ?????? ?????? ??? ?????????????? ??? ?? 1900, ??? ??  
????????????? loft ?????????????? ?? ??? ??????? ??????????? ?????????? ?????????,  
?????????? ??????????? ?? ????????? ????????????. ??????? 210 ??. ?????? ??????????  
????????????? ?? ??????????? ?? ?????????? ??????, ??? ?? ?? ?????????? ?????????  
?????. ? ??????????? ??????? ?????? ???????????, ?????????????? ?? ?????????, ??  
????????????? ?? ??????? 131 ?., ?????????? ?? ?????????????? ?????? ?????? ?? ??????????  
?? ?????? ?????????, ?? ?????? ??????? ?? ?? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ?????? ?????? ??  
?????????? ?????????????? ?? ??????????? ????????????. ? ?????????? ?????????????????? ?????????  
?????????????????? ?????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????,  
?? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????????????? ??????????. ?? ?????????????? ?? ?? ?????????  
????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????? ??????. ?????? ?? ?? ?????????, ?????????????????? ??????  
?????? ??????????????????? ?????? ??????????????????, ?? ?????????????????? ?????????????? ?????? ??????????????  
????? ?????????? ??????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????????????? ?? ?????????? ??????????  
?????????????. ?? ??????? ?????????????? ?????????????????? ?????????????????????? ?? ??????? ?????????  
????????????????????? ?? ?????????????????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????? ??????????  
?????. ?? ?????????????? ???????, ?????????? 26 ?., ?????????????????? ??????? ?? 2024 ?? ??????????  
?????????????????? ?????????????? - ?? ??????? ??????????????, ??????? ?????????????? ?????????????? ?? ??  
????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ???. ?? WC ?? ?????????????? ?????????????????????? ?????????  
?????????????????. ? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ??????, ?????????? 14 ?., ?????????????  
????????? ?? ?? ?? ?????? ?? ?? ?????? ?? ?????? ?????????????????? ?? ?????? - ?? ?????? ??????????  
?? ??????????????. ?? ?? ??????? ??????? ?? ??????????????????, ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????  
**Heidenturm** (????? ?? ??????????????????) ?? ?????????? ?? ?????????????????, ?????????????? ?? ??  
????????? ?? ?????????????? - ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ?? ?????? ?????? ??????????  
?????????????. ?? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ?? 2012 ?? ?????????????????? ??????????????  
????? ?? ?????????? ?? ??????, ?????????????? ?????? ?? ?????????????????????? ?? ?????????? ?? ?? WC,  
?????? ?? ?????? ??????????????. ??????, ?? ?????????????? ?????????????? ?? ??????? ??????????  
?????????????. ? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????? ?? ??????????????  
????????????????????? ?????????? ?????? ?? loft ?? ?????????? ?????????? ??????. ? ?????????? ?????????  
(????????? 5 ?.) ?????? ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ?????????????? ??????. ??????????,  
?? ?????????????? ?????????? (????????? 9 ?.) ?????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????????? ??  
????????? ?????????????????? ?????? ?? ?? ?????????????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????? ??????????  
????????????????? ??????. ?????? ?????????????????? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??  
????????????? ?????????????????????? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????????????????? ??  
?????? ?? ?????????????????????? ?????????????????????? ?? ?????????????????? ??????????????????????. ?????? ? ??????  
?????? ?????? ?????????????????? ?? ?? ?????? ?????? - ?????? ?? ?????????? ?????, ?????? ?? ??????????????  
????? ?? ?????????????? ?????????.

**Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof**

**?????????????? ???? ????????**

- Repräsentativer Altbau von ca. 1900
- 2012 umfassend modernisiert – erstklassiger Gesamtzustand
- Wohnfläche: ca. 210 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich (ca. 131 m<sup>2</sup>)
- Hohe Decken, große Fensterflächen, edler Parkettboden
- Moderne, hochwertige Einbauküche mit exklusiver Ausstattung
- Schlafzimmer mit angrenzender, maßgefertigter Ankleide
- Luxuriöses Badezimmer (ca. 26 m<sup>2</sup>) – 2024 vollständig erneuert, mit edlen Oberflächen und Spa-Ambiente
- Gäste-WC – 2024 erneuert
- Sonnige Dachterrasse (ca. 14 m<sup>2</sup>) 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

**Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof**

**???** **???** **???** **???????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof**

**????? ??????????????**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.10.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof**

**?????????? ???????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Tizian Grimm**

---

**Tetzlgasse 15, 90403 Nürnberg**  
**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**  
**E-Mail: nuernberg@von-poll.com**

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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