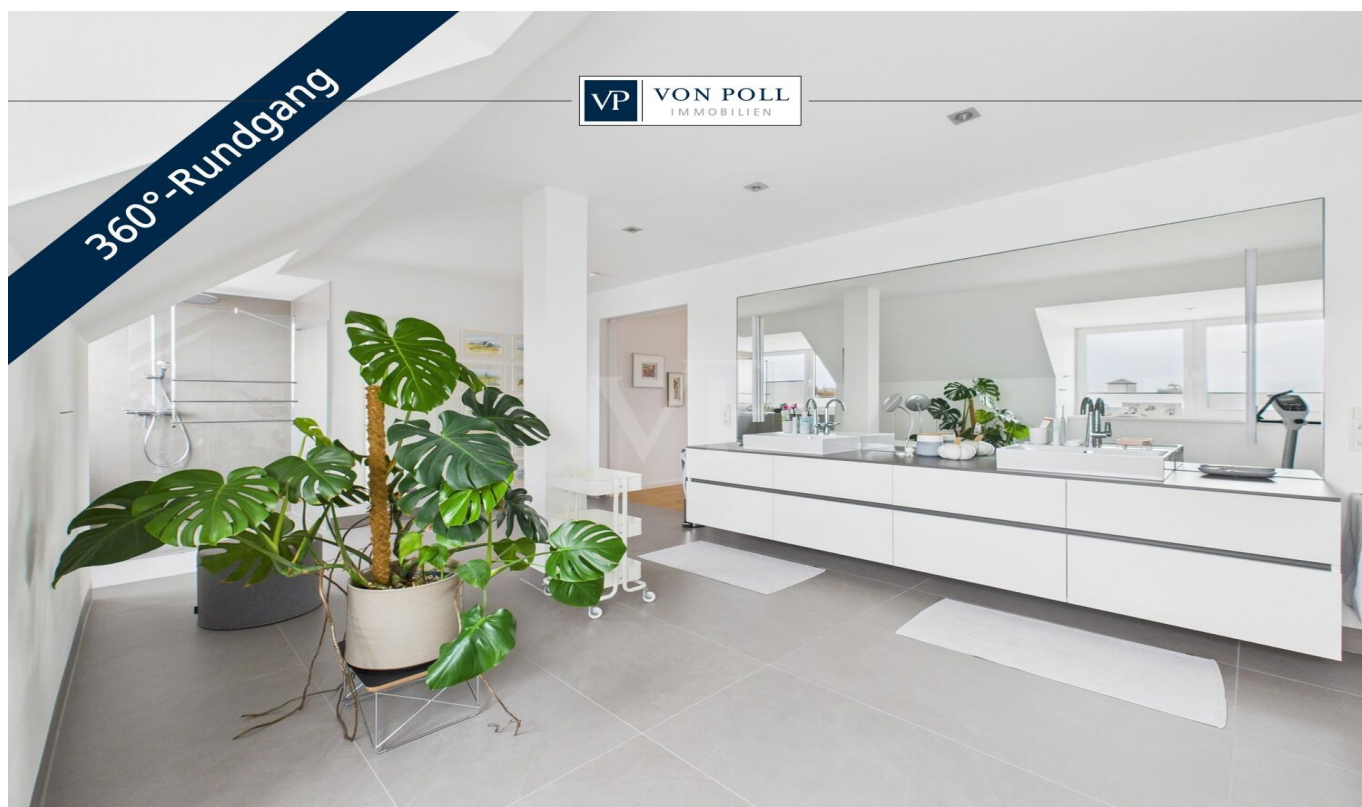


Nürnberg - Gostenhof

Skyline Vibes στο GoHo – Σοφίτα με πανοραμική θέα καρτ ποστάλ

Αριθμός ακινήτου: 25021075



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 830.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 207 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2.5

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25021075	Τιμή αγοράς	830.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 207 m ²	Διαμέρισμα	Σοφίτα Στούντιο Ατελιέ
Πάτωμα	4	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	2.5	Έτος ανακαίνισης	2022
Κατάσταση του ακινήτου	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1900		

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική κατανάλωση ενέργειας	136.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	20.10.2029	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1900

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Το ακίνητο



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

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 | www.von-poll.com/nuernberg

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Το ακίνητο



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



Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Μια πρώτη εντύπωση

Στεγασμένο σε ένα αριστοκρατικό κτίριο εποχής που χρονολογείται από το 1900, αυτό το εξαιρετικό loft παρουσιάζεται ως ένας σπάνιος συνδυασμός ιστορικής γοητείας, μοντέρνας κομψότητας και αίσθησης ευρυχωρίας. Περίπου 210 τ.μ. χώρου διαβίωσης δημιουργούν μια ατμόσφαιρα που συνδυάζει ηρεμία, στυλ και την υψηλότερη ποιότητα ζωής. Ο εκτεταμένος ενιαίος χώρος καθιστικού, τραπεζαρίας και κουζίνας, που εκτείνεται σε περίπου 131 τ.μ., αποτελεί την αρχιτεκτονική καρδιά αυτού του ακινήτου. Τα μεγάλα παράθυρα, τα ψηλά ταβάνια και το κομψό παρκέ δάπεδο προσδίδουν στον χώρο μια ξεχωριστή ελαφρότητα και διαχρονική κομψότητα. Η μοντέρνα εντοιχισμένη κουζίνα ενσωματώνεται άψογα στο συνολικό σχεδιασμό και εντυπωσιάζει με τις καθαρές γραμμές, τα διακριτικά χρώματα και τις αποκλειστικές συσκευές. Το υπνοδωμάτιο με το διπλανό του γκαρνταρόμπα ενσαρκώνει την κομψή άνεση. Πίσω από το κρεβάτι, ξεδιπλώνεται ένας κομψά ενσωματωμένος χώρος γκαρνταρόμπα, με εντοιχισμένες ντουλάπες κατά παραγγελία που παρέχουν άφθονο αποθηκευτικό χώρο και δημιουργούν μια αρμονική συνολική εντύπωση. Τα υψηλής ποιότητας εντοιχισμένα χαρακτηριστικά σε άλλους χώρους υπογραμμίζουν την καλοσχεδιασμένη ιδέα διαβίωσης και μεταφέρουν μια αίσθηση τέλει τάξης. Το πολυτελές μπάνιο, περίπου 26 τ.μ., ανακαινίστηκε πλήρως το 2024 και διαθέτει αποκλειστικό σχεδιασμό - με κομψές επιφάνειες, υψηλής ποιότητας εξαρτήματα και μια ατμόσφαιρα που θυμίζει ιδιωτικό σπα. Το WC των επισκεπτών εκσυγχρονίστηκε επίσης ταυτόχρονα. Η ηλιόλουστη βεράντα του τελευταίου ορόφου, περίπου 14 τ.μ., προσφέρει υπέροχη θέα στις στέγες της πόλης και είναι εξοπλισμένη με τέντα - ένα μέρος ηρεμίας και έμπνευσης. Από τη βόρεια πλευρά του διαμερίσματος, ανοίγεται μια μοναδική θέα στον Heidenturm (Πύργο των Ειδωλολατρών) του Κάστρου της Νυρεμβέργης, στολισμένο με τη σημαία της Φραγκονίας - ένα ξεχωριστό ορόσημο που προσδίδει στο θέαμα έναν μοναδικό χαρακτήρα. Το διαμέρισμα ανακαινίστηκε πλήρως το 2012 και αναβαθμίστηκε

περαιτέρω πριν από περίπου ένα χρόνο, ιδιαίτερα μέσω του εκσυγχρονισμού του μπάνιου και του WC, καθώς και άλλων βελτιώσεων. Σήμερα, το διαμέρισμα βρίσκεται σε άριστη συνολική κατάσταση. Η επιτυχημένη αλληλεπίδραση ιστορικού χαρακτήρα και σύγχρονης αρχιτεκτονικής καθιστά αυτό το loft ένα ακίνητο σπάνιας κλάσης. Η πρακτική αποθήκη (περίπου 5 τ.μ.) εντός του διαμερίσματος διαθέτει σύνδεση πλυντηρίου ρούχων. Επιπλέον, μια επιπλέον αποθήκη (περίπου 9 τ.μ.) ακριβώς δίπλα στο διαμέρισμα προσφέρει μια βολική εναλλακτική λύση σε ένα παραδοσιακό υπόγειο και παρέχει πολύτιμο επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Ένας κοινόχρηστος χώρος αποθήκευσης ποδηλάτων στο ισόγειο και ένα ξεχωριστό γραμματοκιβώτιο ακριβώς δίπλα στην είσοδο του κτιρίου υπογραμμίζουν τα άνετα και καλοσχεδιασμένα χαρακτηριστικά του οικιστικού συγκροτήματος. Αυτή η σοφίτα είναι κάτι περισσότερο από ένα απλό σπίτι - είναι μια δήλωση στυλ, χώρου και ποιότητας ζωής στο υψηλότερο επίπεδο.

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Όλα για την τοποθεσία

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

Άλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25021075 - 90443 Nürnberg - Gostenhof

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com