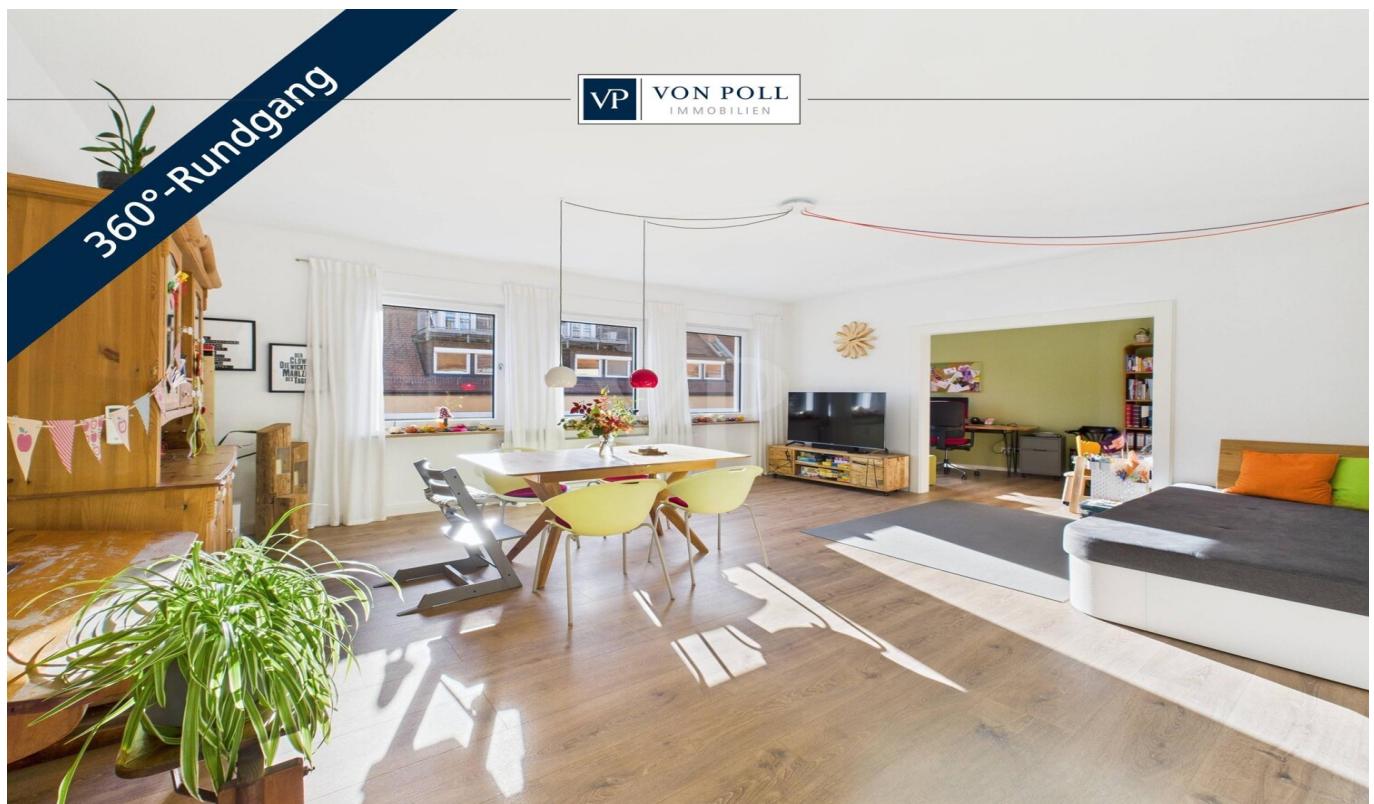


Nürnberg – Wöhrd

Álmok otthona válik valóra – családi idill kandallóval és napsütötte tetoterasszal!

VP azonosító: 25021076



VÉTELÁR: 630.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 161,19 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Áttekintés

VP azonosító	25021076
Hasznos lakótér	ca. 161,19 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Emelet	4
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1953

Vételár	630.000 EUR
Lakás	Teraszok
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	101.90 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.11.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1953

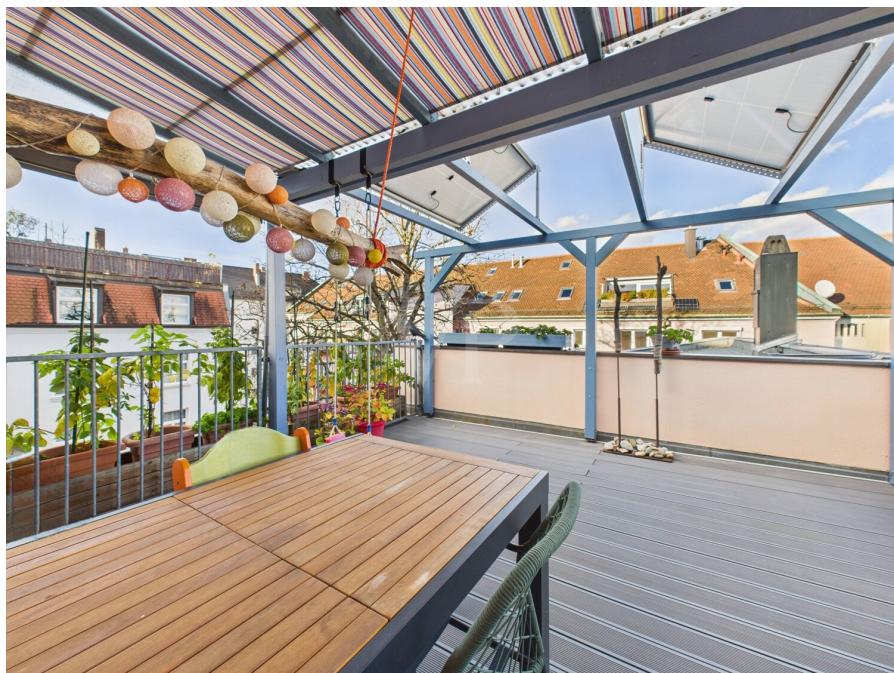
VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Az ingatlan



VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Az ingatlan



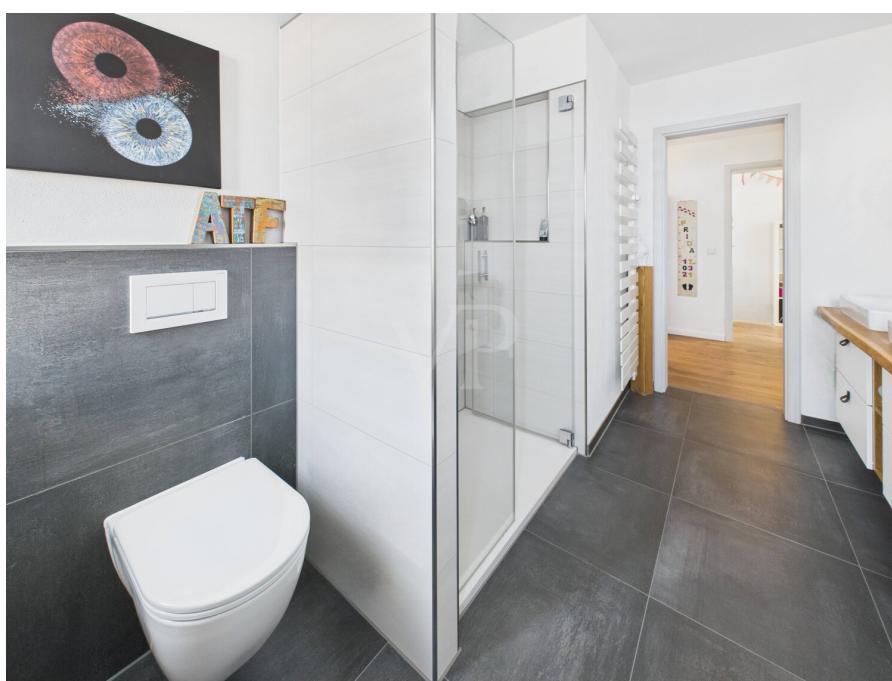
VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Az ingatlan



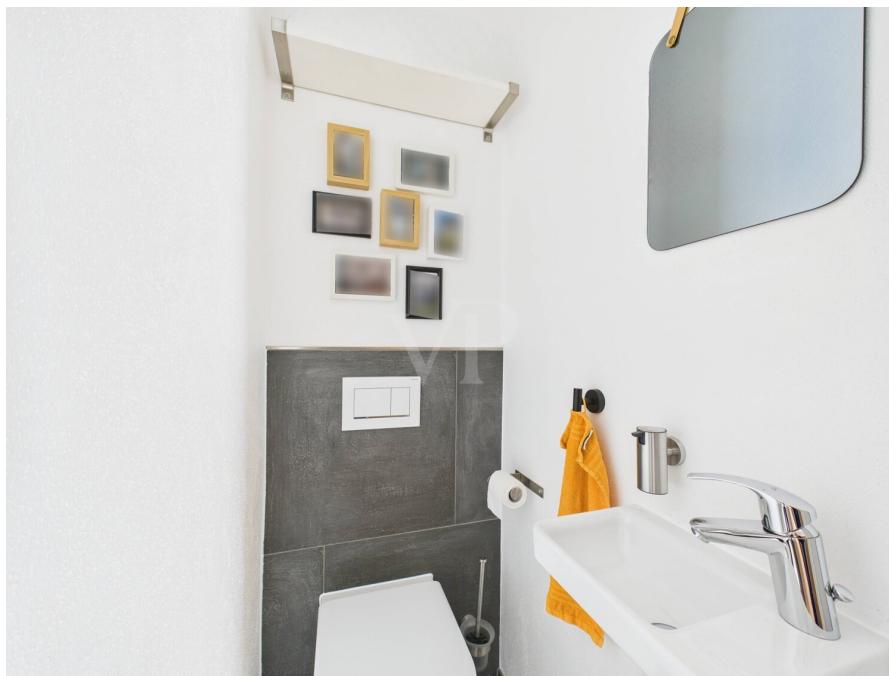
VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Az ingatlan



VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Az ingatlan



VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Az ingatlan



VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Az ingatlan

VP VON POLL
IMMOBILIEN

**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 | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Az ingatlan



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



VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Az elso benyomás

Ez a tágas, 4 szobás lakás egy 1953-ban épült társasház 4. emeletén az idotlen eleganciát ötvözi a modern lakhatási kényelemmel. A körülbelül 161 m²-es kivételes otthon kiváló minőségu anyagokkal, stílusos dizájnnal és aprólékosan megtervezett elrendezéssel nyugoz le. Belépéskor a lakás azonnal magával ragad világosságával és nyitott hangulatával. A tágas nappali és étkező kandallóval alkotja az ingatlan szívét – egy olyan helyet, ahol a dizájn és a kényelem tökéletesen harmonizál. A három hálószoba kellemes menedéket nyújt. A különálló konyha, amely kiváló minőségu beépített szekrényekkel, 2020-as modern gépekkel és egy mosógépcsatlakozóval ellátott kamrával rendelkezik, kiemeli az exkluzív lakhatási élményt. A stílusos, természetes fényvel megvilágított fürdoszobát és a különálló vendég-WC-t 2020-ban teljesen felújították, és modern dizájnnal büszkélkedhetnek. A fo hálószobából közvetlenül egy tágas gardróbszobába lehet kijutni, ami további kényelmet biztosít. A kültéri területek további fénypontot jelentenek: a körülbelül 22 m²-es tetoterasz boséges helyet biztosít a pihenéshez és a szórakozáshoz, amelyet egy további, körülbelül 2 m²-es erkély egészít ki – ideális a napsütéses napokra és a kellemes nyári estékre. 2020 és 2023 között a lakás átfogó és magas színvonalú modernizációt esett át. Ez magában foglalta a muszaki infrastruktúrától és a fürdoszobáktól kezdve a felületeken és a szerelvényeken át minden. A villanyrendszer, a futés és a vízvezeték-rendszer teljesen megújult, akárcsak a fürdoszoba és a vendég WC, amelyek most modern és vonzó dizájnt kínálnak. A modern gépekkel felszerelt, kiváló minőségu konyha, az újonnan lerakott padló, a friss vakolat és az álmennyezet harmonikus és modern megjelenést kölcsönöz a helyiségeknek. A nagy teraszt is áttervezték, és az ablakokat is kicserélték, ami jelentesen javítja mind a lakhatási kényelmet, mind az energiahatékonyságot. Az új futési rendszer biztosítja a fenntartható és hatékony hoellátást. Összességében a lakás a modernizáció után makulátlan, elegáns állapotban van, megfelelve a legmagasabb életszínvonalnak. A kiterjedt felújítások eredménye egy olyan lakás, amely a legmodernebb lakhatási kényelmet kínálja a legmagasabb szinten – világos, nyitott és stílusosan kialakított. Az épület közös helyiségei is kiváló állapotban vannak. Nincs lift.

VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Részletes felszereltség

- 4-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss mit ca. 161 m² Wohnfläche
- Mehrfamilienhaus aus 1953
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit Kamin
- 3 Schlafzimmer
- Hochwertige Einbauküche mit neuen Elektrogeräten (2020) und angrenzender Speise-/Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
- Stilvoll modernisiertes Tageslichtbad und separates Gäste-WC
- Praktisches Ankleidezimmer vom Hauptschlafzimmer erreichbar
- Dachterrasse ca. 22 m²
- Balkon ca. 2 m²
- Elektrik sowie Heizungs- und Wasserleitungen umfassend im Jahr 2020 erneuert
- Moderne Gaszentralheizung installiert (2021)
- Hochwertige Fenster aus 2023 sorgen für optimale Wärme- und Schalldämmung
- Innentüren 2020 durch moderne, stilvolle Ausführungen ersetzt
- Bodenbeläge 2020 erneuert und ansprechend modernisiert
- Terrasse 2022 neu gestaltet, mit langlebigem WPC-Belag und stabiler Unterkonstruktion ausgestattet
- Kein Aufzug

VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Minden a helyszínrol

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen des Nürnberger Stadtteils Wöhrd – einer charmanten und zentral gelegenen Gegend, die urbanes Flair und ruhige Wohnqualität auf ideale Weise verbindet.

Wöhrd zählt zu den beliebtesten Vierteln Nürnbergs, besonders bei Familien und Paaren, die Wert auf eine gute Infrastruktur, kurze Wege und Erholung im Grünen legen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Spielplätze liegen in der näheren Umgebung und machen den Stadtteil besonders familienfreundlich.

Der nahegelegene idyllische Wöhrder See lädt zum Spazieren, Joggen oder Radfahren ein – ein beliebtes Naherholungsgebiet mitten in der Stadt. Die Nürnberger Altstadt ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dadurch erreichen Sie alle Stadtteile Nürnbergs sowie die umliegende Metropolregion schnell und unkompliziert – ideal für Berufspendler und Stadtentdecker gleichermaßen.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün, was den Standort besonders attraktiv macht. Wöhrd steht für urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – zentral, lebendig und zugleich erholsam.

VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 101.90 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com