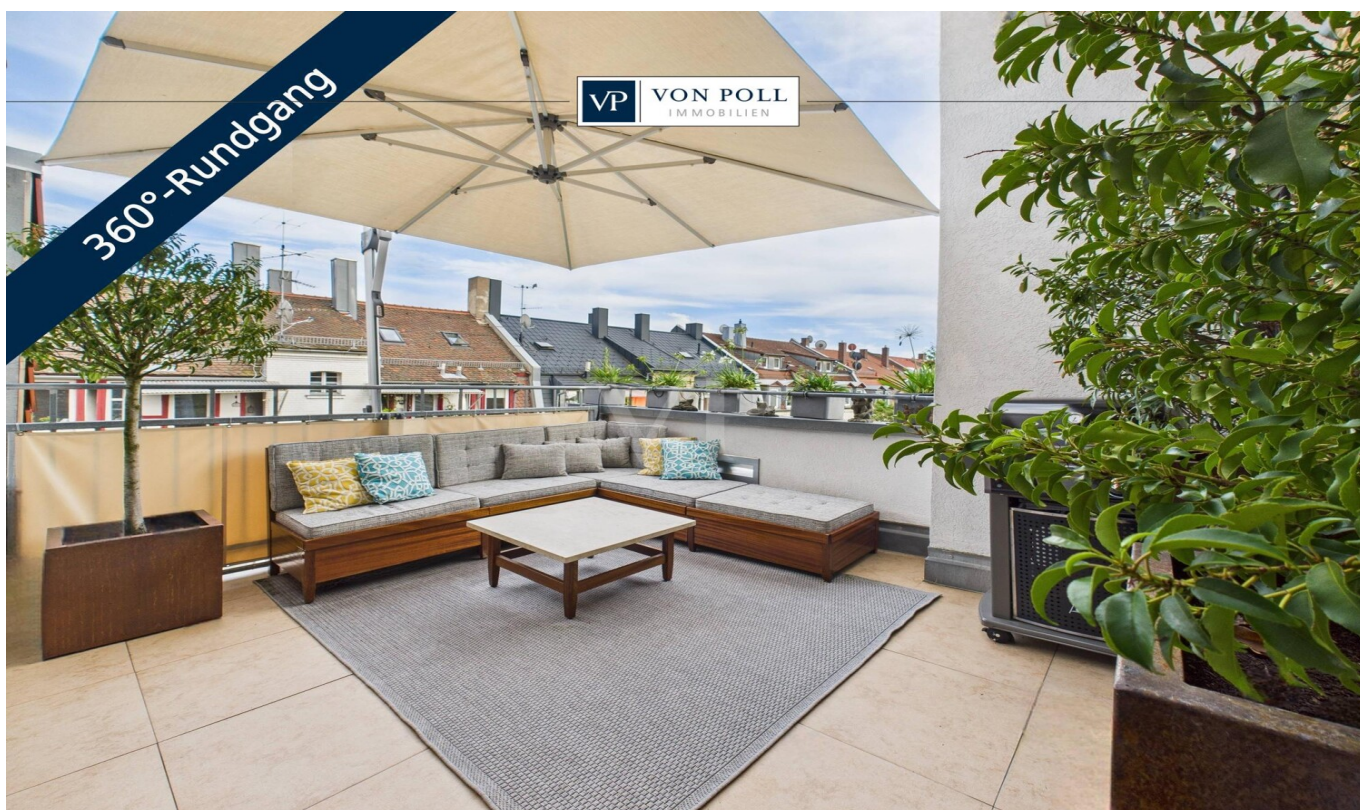


Nürnberg - St. Peter

## Katalóguséletként élni, exkluzív tetoterasszal

VP azonosító: 25021068



VÉTELÁR: 720.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 167 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

**VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

## Áttekintés

VP azonosító	25021068	Vételár	720.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 167 m <sup>2</sup>	Lakás	Teraszok
Emelet	4	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5	Modernizálás / felújítás	2019
Hálósobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1910	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.01.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	166.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1910

VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

## Az ingatlan



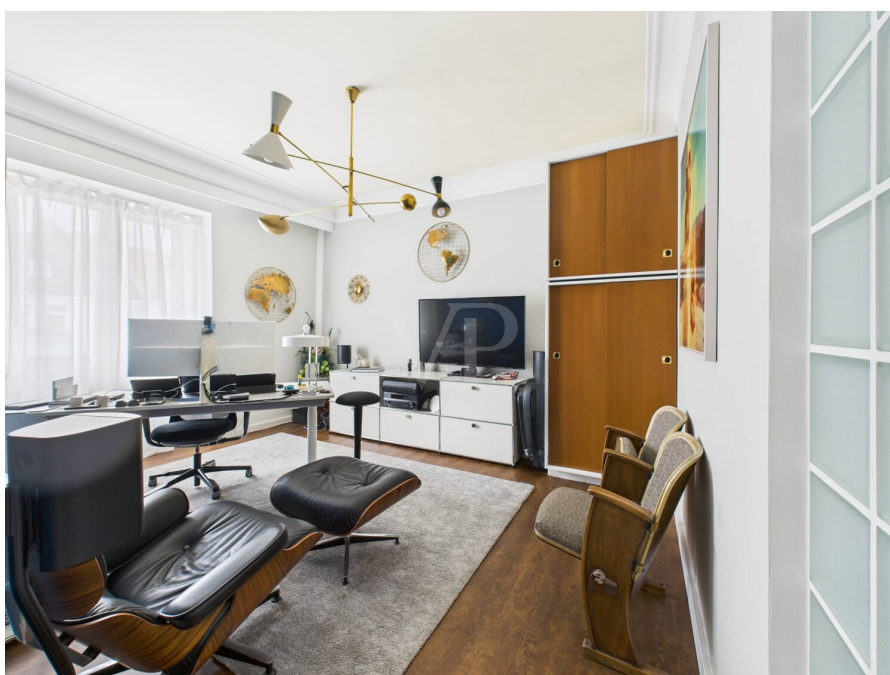
VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

## Az ingatlan



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 - 748 999 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)

VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter

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



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



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



**VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter**

## Az első benyomás

Ez az exkluzív sorházlakás egy jól karbantartott társasház 4. emeletén tágas elrendezésével, kiváló minőségű anyagaival és elegáns lakókörnyezetével nyugodt, amely a legmagasabb szinten ötvözi a dizájnt és a kényelmet. Két lakás okos egyesítésével jött létre, körülbelül 167 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, lenyugózó lakótereket és privát pihenőket biztosítva a stílusos, mégis funkcionális élethez. A lakás szíve a világos nappali és étkező. A nagyméretű ablakok világossá és hívogatóvá teszik a helyiséget, míg az elegáns természetes kőpadló, a modern laminált padló egyes szobákban és a kényelmes szőnyegpadló a hálószobában harmonikus kombinációja meleg és kifinomult hangulatot teremt. A stílusosan beépített kandalló természetes kővel és rézzel keretezve további karaktert kölcsönöz a szobának. A lakás abszolút fénypontja a nagy tetoterasz: nemcsak lélegzetelállító kilátást nyújt Nürnberg háztetőire, hanem bőséges helyet kínál a társalgóbútoroknak, a tágas kültéri étkezőnek vagy az elegáns városi kertnek is. Itt napozhat, stílusosan ünnepelhet barátaival, vagy egyszerűen csak ellazulhat a nap végén – egy egyedülálló szabadterei kikapcsolódás, amely új szintre emeli az életélményt. A lakáshoz két kisebb erkély is tartozik, amelyek különböző helyiségekből közelíthetők meg. Ezek tökéletesek a szabadba járás, a friss levegő élvezete vagy a növények kiállítása céljából. A nyitott konyha átgondoltan lett megtervezve és vizuálisan is kiemelkedő. Az elegáns fahatású frontok, a kiváló minőségű természetes kő munkalapokkal és modern készülékekkel kombinálva olyan teret teremtenek, amely egyaránt hívogató a főzéshez és a társasági élethez. A kofelületű központi konyhasziget praktikus munkaterületként és elegáns designelemként is szolgál. A fő fürdőszoba exkluzív dizájnjal lenyugózó: a természetes kőpadló, a téglafal, a stílusos esztétikus zuhany és a dupla mosdó luxus és hívogató hangulatot teremt. Ez a fürdőszoba közvetlen erkélykapcsolattal is rendelkezik, így rengeteg természetes fény árasztja el a teret, és kivételesen nyitott érzetet kelt. A lakásban egy második, modern fürdőszoba és egy külön vendég WC is található – mindkettő ízlésesen kialakított, mégis egyszerűbb, időtlen esztétikával. Több tágas szobát kínál, amelyek rugalmasan hálószobaként alakíthatók ki. A fő hálószobából közvetlen hozzáférés nyílik egy gardróbhoz, amely további kényelmet és bőséges tárolóhelyet biztosít – egy privát menedék, amely ötvözi a nyugalmat és a luxust. A többi hálószoba világos és hívogató, sokoldalú lehetőségeket kínálva a vendégek, a munka vagy a hobbi számára. A lakáson belüli praktikus tárolási megoldások, valamint két különálló pincésinti tárolóhelyiség további teret biztosítanak. Igény esetén válogatott dizájn bútorok is beépíthetők, amelyek tökéletesen kiegészítik az elegáns lakberendezési koncepciót. A lakás a 4. emeleten található. Bár lift nincs, a lakókat csendes, világos lakókörnyezet és a tetoteraszról lélegzetelállító kilátás várja.

**VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter**

## **Részletes felszereltség**

- Ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Große Fensterflächen
- Natursteinböden, Laminatböden, Teppichboden im Schlafzimmer
- Kamin mit Naturstein- und Kupferverkleidung
- Große Dachterrasse mit Blick in den Innenhof
- Zwei kleinere Balkone
- Offene Küche mit Holzfronten, Naturstein-Arbeitsflächen, modernen Einbaugeräten und zentraler Kücheninsel
- Masterbad: Natursteinböden, Klinker-Akzentwand, bodengleiche Dusche, Doppelwaschtisch, Balkonzugang
- Zweites Bad modern und zeitlos
- Separates Gäste-WC
- Hauptschlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Weitere Schlafzimmer hell und vielseitig nutzbar
- Praktische Abstellmöglichkeiten in der Wohnung
- Zwei separate Kellerräume
- Auf Wunsch Übernahme ausgewählter Designermöbel
- Hochwertige Materialien und luxuriöses Wohnambiente
- Im Preis enthalten: 2 Einbauküchen (ohne Kühlschrank), Terrassenmöbel (Eckbank & Tisch), Einbauschränk mit Tresor, Kamin & Klimaanlage, Einbauschränk vor Eingang

**VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter**

## **Minden a helyszínrol**

**Der Stadtteil St. Peter liegt südöstlich der Nürnberger Altstadt und zählt zu den zentral gelegenen und gefragten Wohnlagen der Stadt. Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten.**

**Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kitas und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Technische Hochschule Nürnberg und die Wöhrder Wiese mit ihrem Naherholungswert befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Für Freizeit und Erholung bietet der Stadtteil zahlreiche Möglichkeiten: Der Wöhrder See sowie weitläufige Grünflächen laden zum Spazieren, Joggen oder Radfahren ein. Auch Sportvereine und Fitnessstudios sind schnell erreichbar.**

**Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden St. Peter mit der Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen. Über die B4R sowie die A3 und A9 ist zudem eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.**

**St. Peter verbindet urbanes Wohnen in zentraler Lage mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für alle, die eine Mischung aus Stadtleben und Ruhe im Grünen schätzen.**

**VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 166.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

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 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.

**VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg - St. Peter**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Tizian Grimm**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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