

Nürnberg – St. Peter

## Katalóguséletként élni, exkluzív tetoterasszal

**VP azonosító: 25021068**



**VÉTELÁR: 750.000 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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## Áttekintés

VP azonosító	25021068	Vételár	750.000 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
Hálószobák	2	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1910	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély

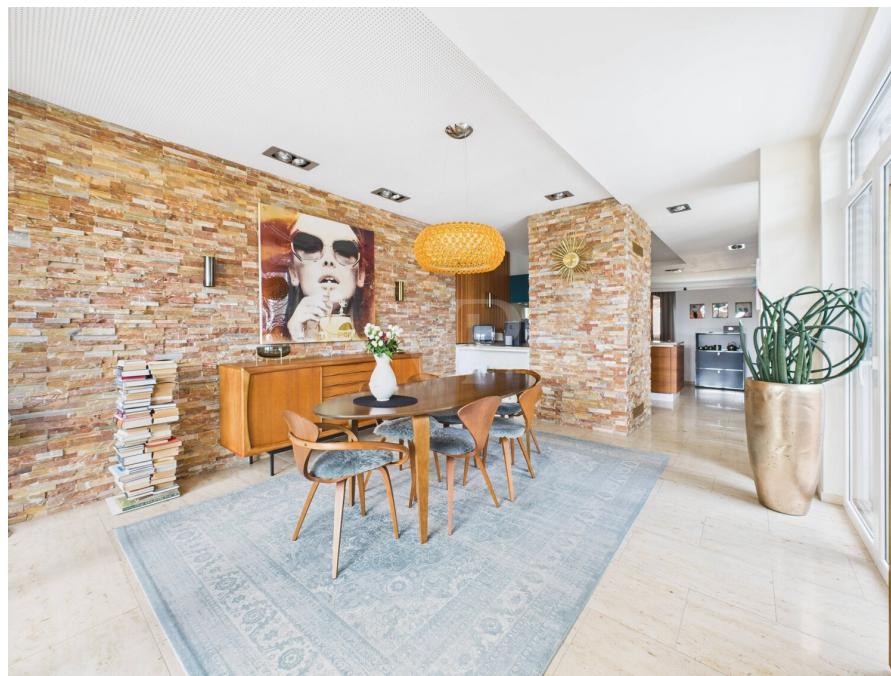
VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	166.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.01.2030	Energiahatékonysági besorolás /	F
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1910

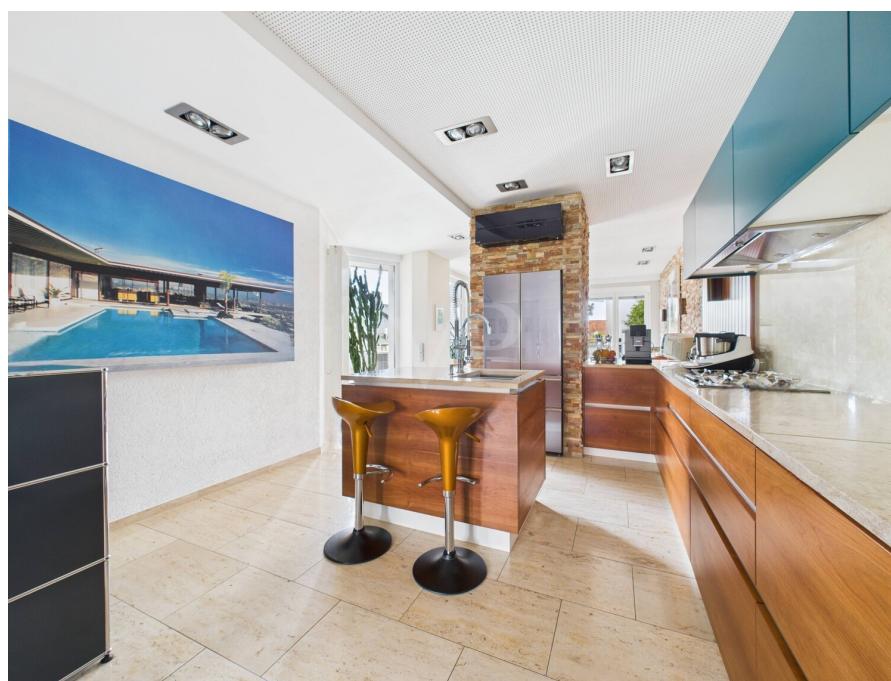
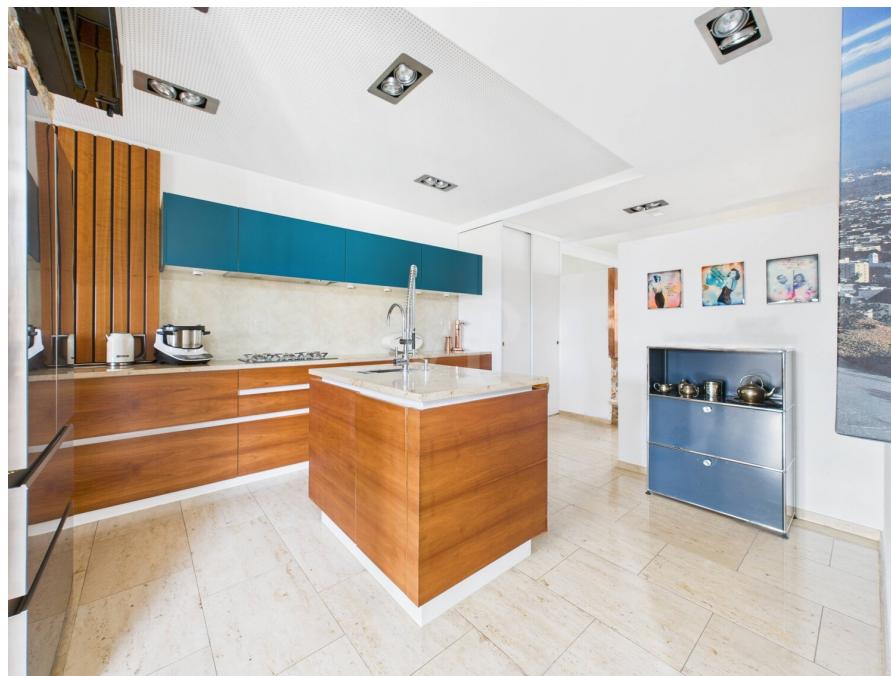
VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## Az ingatlan



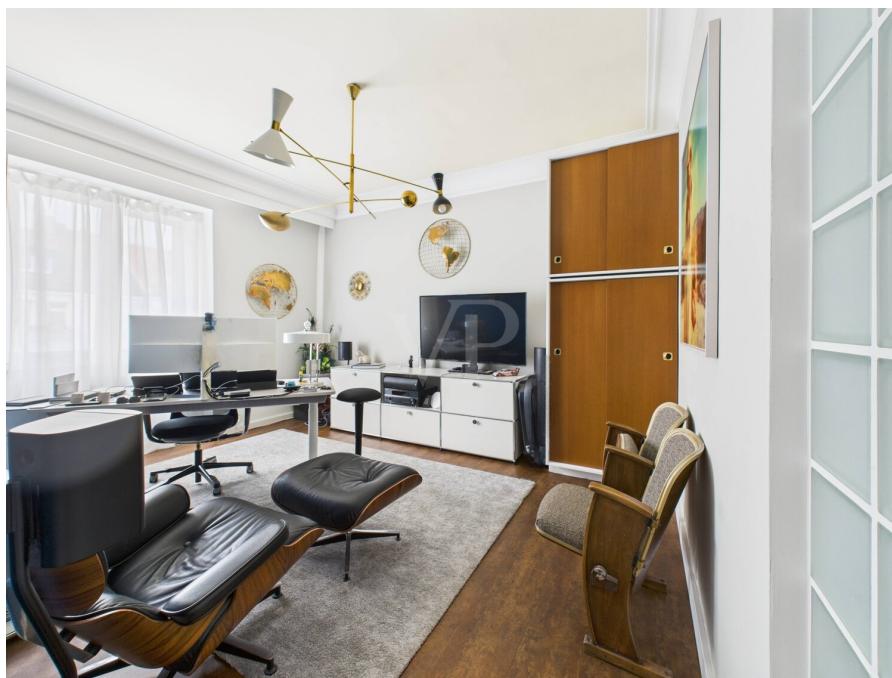
VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## Az ingatlan



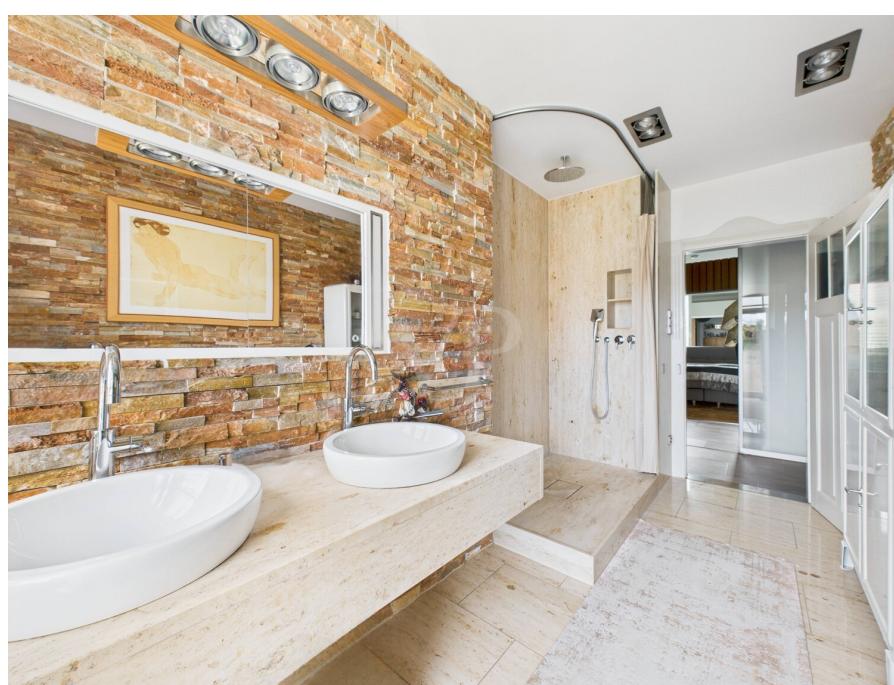
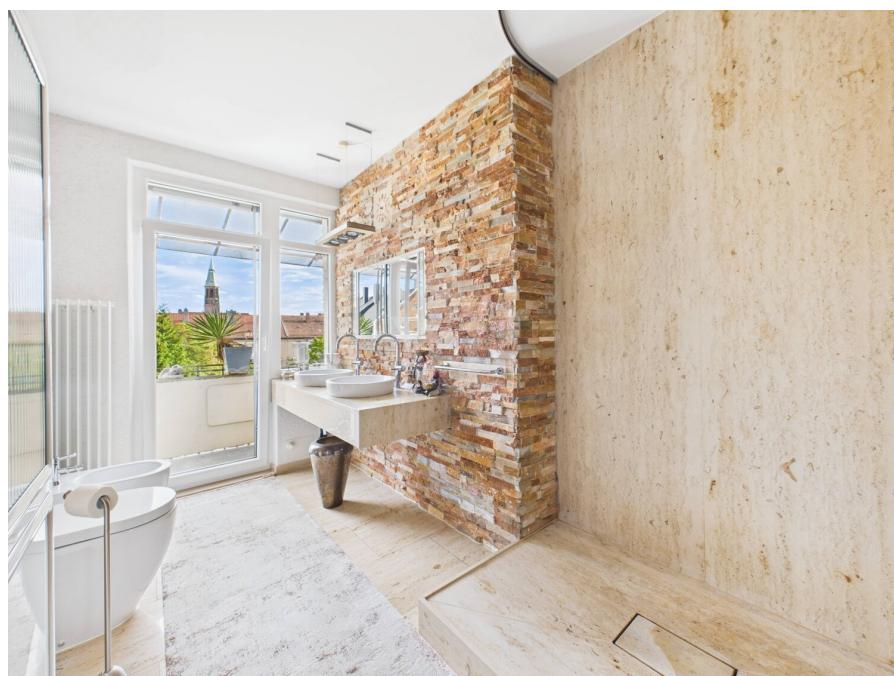
VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## Az ingatlan

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**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 | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg | 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 elso benyomás

Ez az exkluzív sorházlakás egy jól karbantartott társasház 4. emeletén tágas elrendezésével, kiváló minőségű anyagaival és elegáns lakókörnyezetével nyugöl le, amely a legmagasabb szinten ötvözi a dizajnt és a kényelmet. Két lakás okos egyesítésével jött létre, körülbelül 167 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, lenyugöző lakótereket és privát pihenoket biztosítva a stílusos, mégis funkcionális élethez. A lakás szíve a világos nappali és étkezési terem. A nagyméretű ablakok világossá és hívogatóvá teszik a helyiséget, míg az elegáns természetes kopadló, a modern laminált padló egyes szobákban és a kényelmes szonyegpadló a hálószobában harmonikus kombinációja meleg és kifinomult hangulatot teremt. A stílusosan beépített kandalló természetes kovel és rézzel keretezve további karaktert kölcsönöz a szobának. A lakás abszolút fényponja a nagy tetoterasz: nemcsak lélegzetelállító kilátást nyújt Nürnberg háztetőre, hanem boséges helyet kínál a társalgóbútoroknak, a tágas kültéri étkezonek vagy az elegáns városi kertnek is. Itt napozhat, stílusosan ünnepelhet barátaival, vagy egyszeruen csak ellazulhat a nap végén – egy egyedülálló szabadtéri kikapcsolódás, amely új szintre emeli az életélményt. A lakáshoz két kisebb erkély is tartozik, amelyek különbözo helyiségekből közelíthetők meg. Ezek tökéletesek a szabadba járás, a friss levego élvezete vagy a növények kiállítása céljából. A nyitott konyha átgondoltan lett megtervezve és vizuálisan is kiemelkedő. Az elegáns fahatású frontok, a kiváló minőségű természetes ko munkalapokkal és modern készülékekkel kombinálva olyan teret teremtenek, amely egyaránt hívogató a fozáshez és a társasági élethez. A kofelületű központi konyhasziget praktikus munkaterületként és elegáns designelemként is szolgál. A fo fürdoszoba exkluzív dizájnjal lenyugöző: a természetes ko padló, a téglafal, a stílusos esőzött zuhany és a dupla mosdó luxus és hívogató hangulatot teremt. Ez a fürdoszoba közvetlen erkélykapcsolattal is rendelkezik, így rengeteg természetes fény árasztja el a teret, és kivételesen nyitott érzetet kelt. A lakásban egy második, modern fürdoszoba és egy külön vendég WC is található – mindenkető ízlésesen kialakított, mégis egyszerubb, időtlen esztétikával. Több tágas szobát kínál, amelyek rugalmasan hálószobáként alakíthatók ki. A fo hálószobából közvetlen hozzáférés nyílik egy gardróbszobához, amely további kényelmet és boséges 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 pinceszinti tárolóhelyiség további teret biztosítanak. Igény esetén válogatott dizájner 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), Einbauschrank mit Tresor, Kamin & Klimaanlagen, Einbauschrank 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 Straßenbahnenlinien 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 Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

VP azonosító: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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