Nürnberg - Gostenhof

Látványos kilátás a GoHo-ban – Loft képeslap panorámával

VP azonosító: 25021075

VÉTELÁR: 830.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 207 m^2 • SZOBÁK: 2.5

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

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

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Áttekintés

VP azonosító	25021075
Hasznos lakótér	ca. 207 m²
Emelet	4
Szobák	2.5
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1900

Vételár	830.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2022
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.10.2029
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	136.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1900

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Az ingatlan

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Az ingatlan

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Az ingatlan

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Az ingatlan

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Az ingatlan

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Az ingatlan

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Az ingatlan

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

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

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Az ingatlan

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Az elso benyomás

Egy 1900-ból származó tekintélyes, patinás épületben található ez a kivételes loftlakás, amely a történelmi báj, a modern elegancia és a tágasság ritka szimbiózisát testesíti meg. A körülbelül 210 m²-es lakótér olyan hangulatot teremt, amely ötvözi a nyugalmat, a stílust és a legmagasabb életminoséget. A tágas, nyitott teru nappali, étkezo és konyha, amely körülbelül 131 m²-es, alkotja az ingatlan építészeti szívét. A nagyméretu ablakok, a magas mennyezet és az elegáns parketta jellegzetes könnyedséget és idotlen eleganciát kölcsönöz a térnek. A modern, beépített konyha zökkenomentesen illeszkedik az összképbe, és letisztult vonalakkal, finom színekkel és exkluzív gépekkel nyugöz le. A hozzá tartozó gardróbszoba a stílusos kényelmet testesíti meg. Az ágy mögött egy elegánsan integrált gardrób nyílik, egyedi gyártású beépített szekrényekkel, amelyek boséges tárolóhelyet biztosítanak és harmonikus összhatást keltenek. A többi helyiségben található kiváló minoségu beépített elemek hangsúlyozzák a jól átgondolt lakhatási koncepciót, és tökéletes rendet árasztanak. A luxus, körülbelül 26 m²-es fürdoszobát 2024-ben teljesen felújították, és exkluzív dizájnnal büszkélkedhet – elegáns felületekkel, kiváló minoségu szerelvényekkel és egy privát wellness-részleg hangulatával. A vendég WC-t is ezzel egy idoben modernizálták. A napsütötte, körülbelül 14 m²-es tetoteraszról csodálatos kilátás nyílik a város háztetoire, és napellenzovel van felszerelve – a nyugalom és az inspiráció helye. A lakás északi oldaláról egyedülálló kilátás nyílik a nürnbergi vár Heidenturmjára (pogány tornyára), amelyet a frank zászló díszít – egy jellegzetes nevezetesség, amely egyedi jelleget kölcsönöz a kilátásnak. A lakás 2012-ben átfogó felújításon esett át, és körülbelül egy évvel ezelott továbbfejlesztették, különösen a fürdoszoba és a WC modernizálásával, valamint egyéb fejlesztésekkel. A lakás ma kiváló általános állapotban van. A történelmi jelleg és a kortárs építészet sikeres összjátéka teszi ezt a tetotéri lakást ritka osztályú ingatlanná. A lakáson belüli praktikus tárolóhelyiség (kb. 5 m²) mosógép csatlakozással rendelkezik.

Ezenkívül egy további, közvetlenül a lakás mellett található tárolóhelyiség (kb. 9 m²) kényelmes alternatívát kínál a hagyományos pincével szemben, és értékes extra tárolóhelyet biztosít. A földszinten közös kerékpártároló és az épület bejáratánál található külön postaláda-helyiség kiemeli a lakópark kényelmes és jól megtervezett jellemzoit. Ez a loft több mint egy otthon – a stílus, a tér és az életminoség megtestesítoje a legmagasabb szinten.

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

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 felelosségkizárásához

www.von-poll.com