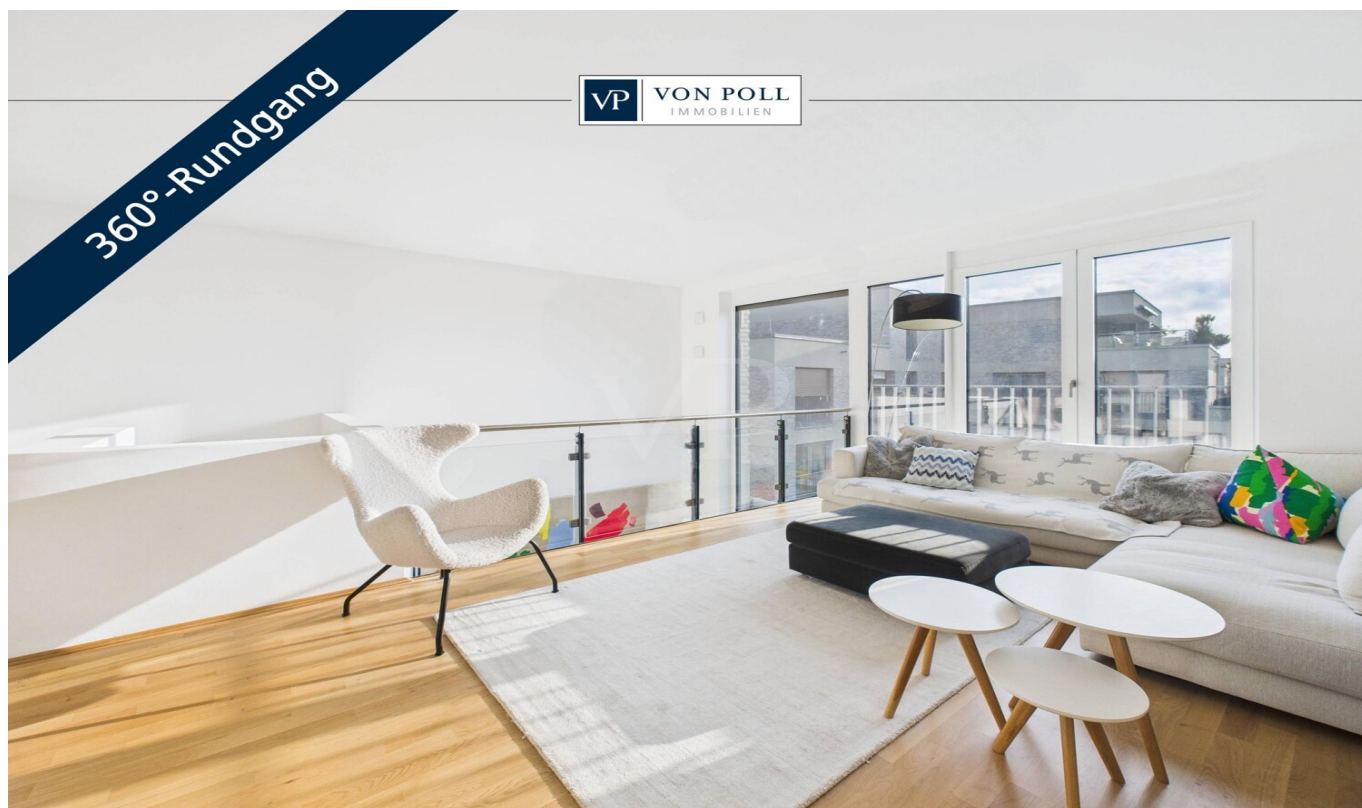


Nürnberg – Eberhardshof

# Fény és dizájn két szinten – stílusos új épület galériával és erkéllyel

VP azonosító: 25021081



VÉTELÁR: 750.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 128,12 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5.5

VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

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

VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25021081                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 128,12 m <sup>2</sup>            |
| Emelet                | 3                                    |
| Szobák                | 5.5                                  |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdőszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 2019                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Mélygarázs,<br>25000 EUR (Eladó) |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 750.000 EUR                                                                           |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség        | Vendég WC,<br>Beépített konyha,<br>Erkély                                             |

VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.07.2030 |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés   |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 56.00 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2019                       |

VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Az ingatlan



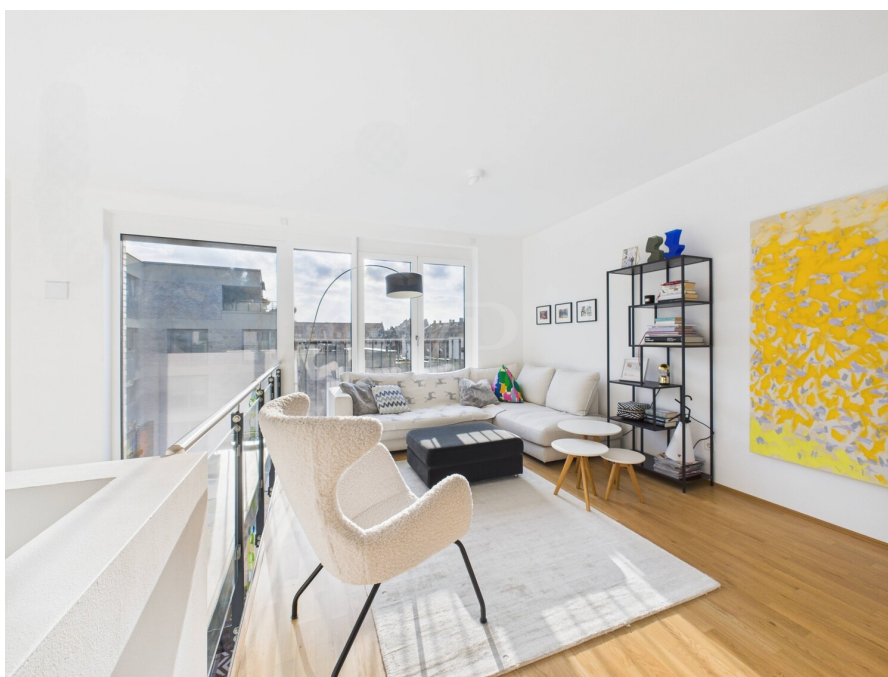
VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Az ingatlan



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

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



VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Az ingatlan



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



### 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)



VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Az első benyomás

Ez az exkluzív stúdiólakás a harmadik és a negyedik emeleten található, és körülbelül 128 négyzetméteres lakóterével kivételesen elegáns otthont kínál a modern, világos építészet szerelmeseinek. A nyitott, építészetileg kifinomult életterek, a letisztult vonalak és a magas minőségű kidolgozás időtlen, stílusosan modern jelleget kölcsönöz a lakásnak. A nagyméretű ablakok mindkét szinten kivételes világosságot teremtenek, és kiemelik a loftszerű, átlátható életstílust, harmonikusan ötvözve a könnyedséget, az eleganciát és a tágasságot. A harmadik emeleten nyílik a tágas konyha és étkező, amely a lakás kommunikációs szíveként szolgál. A padlótól a mennyezetig érő ablakok kivételes természetes fényt biztosítanak, és hangsúlyozzák a tér szinte loftszerű nyitottságát. A napos, délnyugati fekvésű erkély kiterjeszti a lakóteret a szabadba, és meleg esti fényben csábít a pihenésre. A nyitott konyha zökkenőmentesen integrálódik az összterbe, és ideális feltételeket kínál a modern főzési koncepciókhoz és a kellemes estékhez. Ugyanezen a szinten található további három szoba, amelyek kellemes világosságuknak és minőségi berendezésüknek köszönhetően rugalmasan használhatók – legyen szó csendes hálószobáról, inspiráló dolgozószobáról, stílusos vendégszobáról vagy szeretettel berendezett gyerekszobáról. A különálló vendég-WC zuhanyzóval további kényelmet és rugalmasságot biztosít. A lakóteret egy mosógépcsatlakozóval ellátott háztartási helyiség és egy külön tárolóhelyiség egészíti ki, értékes tárolóhelyet kínálva a mindennapi szükségletek kielégítésére. Egy elegáns belső lépcső vezet a negyedik emeletre, amely nyitott galériájával és lenyugózó átriumával építészeti fénypont. Itt is a nagylelkű természetes fény beáramlása meleg, hívogató hangulatot teremt, amely ideális egy pihenőhelynek, egy modern nappalinak vagy egy tekintélyes munkaterületnek. A szomszédos hálószoba tágasságával és beépített gardróbjaival lenyugózó, tovább hangsúlyozza a lakás exkluzív lakhatási kényelmét. A kiváló minőségű, természetes megvilágítású fürdőszobában tágas kád, zuhanyzó, stílusos szaniterek és kiváló minőségű szerelvények találhatók, amelyek tökéletesen ötvözik a funkcionalitást és a dizájnt. Ezt a lakóteret egy privát pince és egy mélygarázzsal ellátott parkolóhely egészíti ki, amely kényelmesen és akadálymentesen megközelíthető lifttel. Elegáns valódi fa parketta, padlófűtés, elektromos redonyok, modern hűtőszekrény üvegezés és válogatott márkás anyagok teszik teljessé a lakberendezési koncepciót, és kölcsönöznek a maisonette lakásnak elegáns, időtlen jelleget.

VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Részletes felszereltség

- Exklusive Atelier-Maisonette-Wohnung über 2 Ebenen (3. & 4. Obergeschoss)
- Neubau aus dem Baujahr 2019 mit ca. 128 m² Wohnfläche
- Modernes, offenes Wohnkonzept mit architektonisch anspruchsvoller Gestaltung
- Großzügige Fensterflächen über beide Ebenen für ein lichtdurchflutetes Ambiente
- Hohe Decken und klare Linienführung für ein großzügiges Raumgefühl
- Südwest-Balkon mit Abendsonne und Weitblick
- Offener Koch- und Essbereich als Herzstück der Wohnung
- Hochwertige Einbauküche – ideal für kommunikatives Kochen und stilvolles Wohnen
- Im 3.OG sind 3 vielseitig nutzbare Zimmer (z. B. Schlaf-, Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer)
- Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Separater Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Galerieebene
- Im 4.OG großzügiges Schlafzimmer mit integrierter Ankleide
- Luxuriöses Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleicher Dusche und Markenarmaturen
- Echtholzparkett mit Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Elektrische Rollläden und moderne Wärmeschutzverglasung
- Tiefgaragenstellplatz und eigener Kellerraum (barrierefrei per Aufzug erreichbar)

VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Minden a helyszínról

Diese Wohnung befindet sich in einem der gefragten Wohnviertel von Eberhardshof, einem Stadtteil, der städtisches Leben mit ruhiger, grüner Umgebung ideal verbindet. Das Viertel zeichnet sich durch seine familienfreundliche Infrastruktur und die harmonische Nachbarschaft aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie gemütliche Cafés und Restaurants liegen in fußläufiger Nähe und machen den Alltag angenehm und komfortabel.

Besonders Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten, Schulen und Horten, die kurze Wege und eine sichere Umgebung bieten. Zahlreiche Spielplätze und Grünflächen ermöglichen Kindern unbeschwertes Spielen und Entdecken. Auch Paare schätzen die Mischung aus Ruhe und lebendigem Umfeld: Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren entlang der nahegelegenen Grünflächen wie dem Pegnitzgrund oder im Westpark bieten erholsame Auszeiten direkt vor der Haustür.

Das Wohnumfeld selbst vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und Harmonie. Gepflegte Altbauten, moderne Neubauten und grüne Innenhöfe schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Die Straßen sind ruhig, dennoch bleibt man nah am städtischen Leben und kann Kultur, Einkaufsmöglichkeiten oder Freizeitangebote in wenigen Minuten erreichen.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die U-Bahn-Linie U1 ist fußläufig erreichbar und bringt Sie schnell in die Nürnberger Innenstadt oder nach Fürth. Zusätzlich sorgen Bus- und Straßenbahnlinien für flexible Mobilität innerhalb der Stadt. Mit dem Auto sind über die Südwesttangente und die A73 weitere Stadtteile und das Umland bequem zu erreichen.

So vereint Eberhardshof alles, was ein modernes Wohnumfeld ausmacht: ruhiges, grünes Wohnen, familienfreundliche Infrastruktur, kurze Wege zu Einkauf und Freizeit sowie eine hervorragende Anbindung. Hier finden sowohl Familien als auch Paare ein komfortables, attraktives Zuhause, in dem Alltag, Erholung und Lebensqualität ideal miteinander verbunden werden.

VP azonosító: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.7.2030.

Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## 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 felelősségkizárásához*

---

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