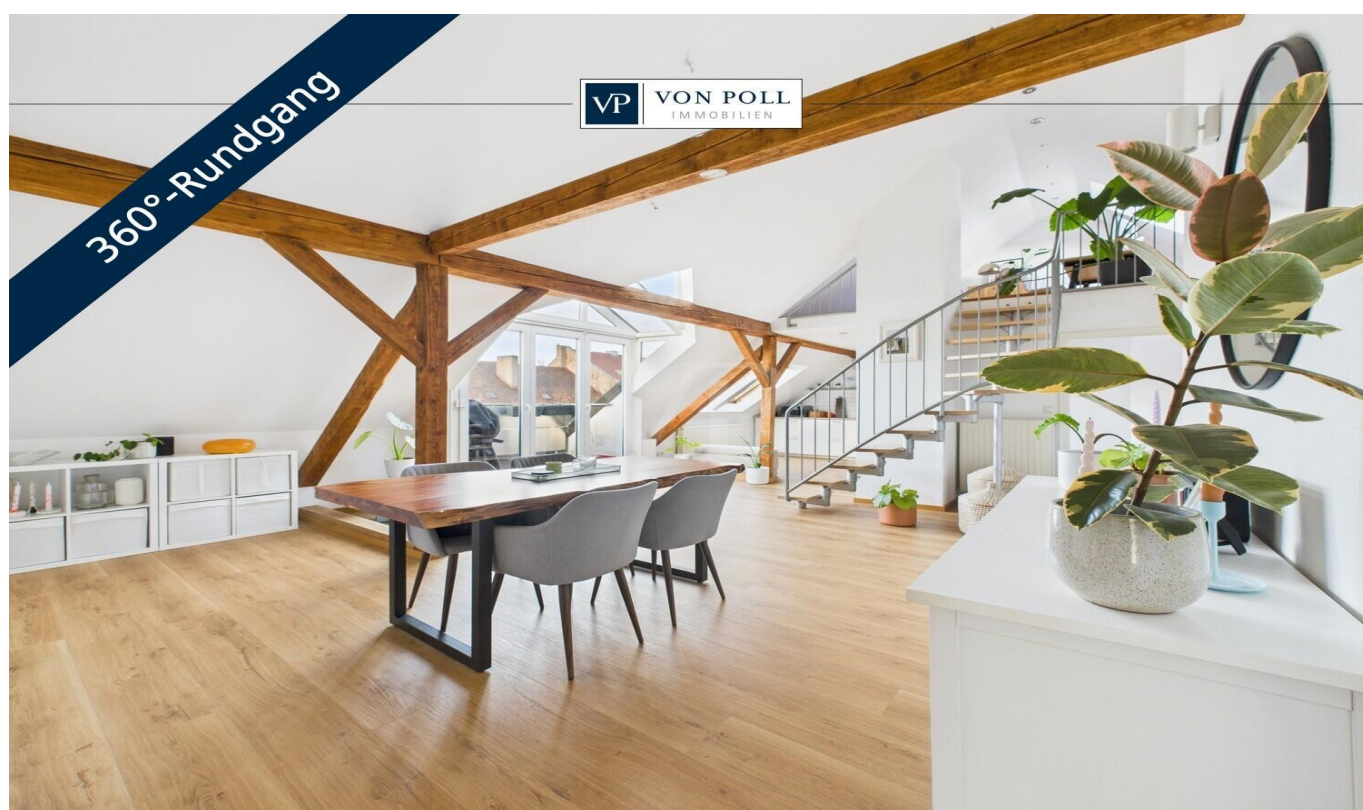


Nürnberg – Glockenhof

# A Nibelung negyed háztetői felett, 2 erkéllyel

VP azonosító: 25021085



VÉTELÁR: 400.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112,37 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

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

VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25021085                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 112,37 m <sup>2</sup> |
| Emelet                | 5                         |
| Szobák                | 3.5                       |
| Hálósobák             | 1                         |
| Fürdoszobák           | 1                         |
| Építés éve            | 1954                      |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Beálló                |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 400.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 16 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Vendég WC, Beépített konyha, Erkély                                       |

VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |                            |                                                         |                         |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|
| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energetikai tanúsítvány |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Teljes energiaigény                                     | 189.90 kWh/m²a          |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 18.04.2027                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F                       |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1954                    |

VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## 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 - 74 89 99 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: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

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



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



VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Az első benyomás

Ez a kivételes, körülbelül 112 m<sup>2</sup>-es maisonette lakás egy 1954-ben épült épület 5. és 6. emeletét foglalja el, és azonnal feltűnő karakterével nyugodt le. A nyitott tere nappali, étkező és konyha, szabadon hagyott fagerendákkal, nagy belmagassággal és bőséges természetes fénnel, különösen hívogató – egy olyan tér, amely gyönyörűen ötvözi a melegséget, a stílust és a tágasságot. A modern, beépített konyha harmonikusan illeszkedik a dizájnba, és az étkezéssel együtt alkotja a lakás vibráló szívét. Innen nyílik az első erkély, amely ideális esetben kiterjeszti a lakóteret a szabadba. Egy további, különálló nappali, amely ugyanazon a szinten található, értékes kiegészítő életteret kínál. Ez a terület tökéletes második lakózónaként, hangulatos társalgóként vagy pihenőhelyként – és egy második erkéllyel rendelkezik, amely különösen vonzó kiegészítő, és kellemes világosságot kölcsönöz a helyiségnek. Ezenkívül ezen a szinten található egy kis szoba, amely ideálisan alkalmas irodának. A tágas hálószoba nyugodt hangulatával és letisztult térkialakításával nyugodt le, amely sokféle berendezési lehetőséget kínál. Közvetlenül mellette található a modern fürdőszoba, zuhanyzóval és káddal felszerelve. Egy külön vendég-WC és egy praktikus tárolóhelyiség teszi teljessé a fő szintet. Egy belső lépcső vezet a körülbelül 16 m<sup>2</sup>-es (hasznos területű) galériára, amely kiegészíti a 6. emeleten található 112 m<sup>2</sup>-es lakóteret. Ez a helyiség ideális dolgozószobának vagy személyes pihenőhelynek. Enyhén félreeső elhelyezkedése privát légkört teremt, amely tökéletes a koncentrált munkához vagy a pihentető kikapcsolódáshoz. A lakás 2020-ban átfogó felújításon esett át; új padlóburkolat és ajtók, frissen festett ablakok és modern, beépített konyha járul hozzá a jól karbantartott megjelenéshez. A 2025 augusztusában cserélt gázkazán modern szolgáltatási színvonalat biztosít. Két kocsibeálló az udvarban és egy privát pincehelyiség teszi teljessé ezt a vonzó ajánlatot, kényelmet és értékes tárolóhelyet biztosítva. A lakás jelenleg bérbe van adva, de 2026. január 31-től költözhető. Az épületben nincs lift.

VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Részletes felszereltség

- Maisonette mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 5. und ca. 16 m<sup>2</sup> Nutzfläche im 6. Obergeschoss aus dem Baujahr 1954
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit heller, offener Raumgestaltung mit sichtbaren Holzbalken
- Moderne Einbauküche aus 2020
- 2 Balkone
- Abgetrennter 2. Wohnbereich auf der Hauptebene
- Kleines Büro ebenfalls auf der unteren Ebene
- Großzügiges Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Kleines Zimmer im 6. OG – ideal als weiterer Arbeits- oder Rückzugsbereich
- 2020 umfassend renoviert: Neue Böden, Türen und zusätzlich wurden die Fenster gestrichen
- 2025 Gastherme erneuert
- 2 Carport-Stellplätze im Innenhof
- Eigenes Kellerabteil
- Kein Aufzug
- Wohnung ist derzeit vermietet, aber wird zum 31.01.2026 frei

VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## Minden a helyszínról

Die Wohnung liegt im beliebten Nürnberger Glockenhof, der als Teil des charmanten Nibelungenviertels bekannt ist. Diese Wohnlage vereint eine angenehme, ruhige Atmosphäre mit der Nähe zur Innenstadt und zählt zu den begehrten Adressen südlich der Altstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, gewachsenen Strukturen und einem lebendigen, zugleich entspannten Stadtteilgefühl.

Der tägliche Bedarf lässt sich bequem zu Fuß decken: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés sowie verschiedene Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – U-Bahn, Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen schnelle Wege in die Altstadt, zum Hauptbahnhof sowie in andere Teile der Stadt. Auch für Autofahrer ist die Lage ideal, da zentrale Verkehrsachsen und der Südring unkompliziert erreichbar sind.

Das Nibelungenviertel bietet zudem eine gute Infrastruktur mit kleinen Parks, Spielplätzen und grünen Rückzugsorten. Die Mischung aus urbanem Komfort, gewachsenem Wohncharakter und hoher Lebensqualität macht diesen Standort besonders attraktiv.

VP azonosító: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.4.2027.

Endenergiebedarf beträgt 189.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

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 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: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

## 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)