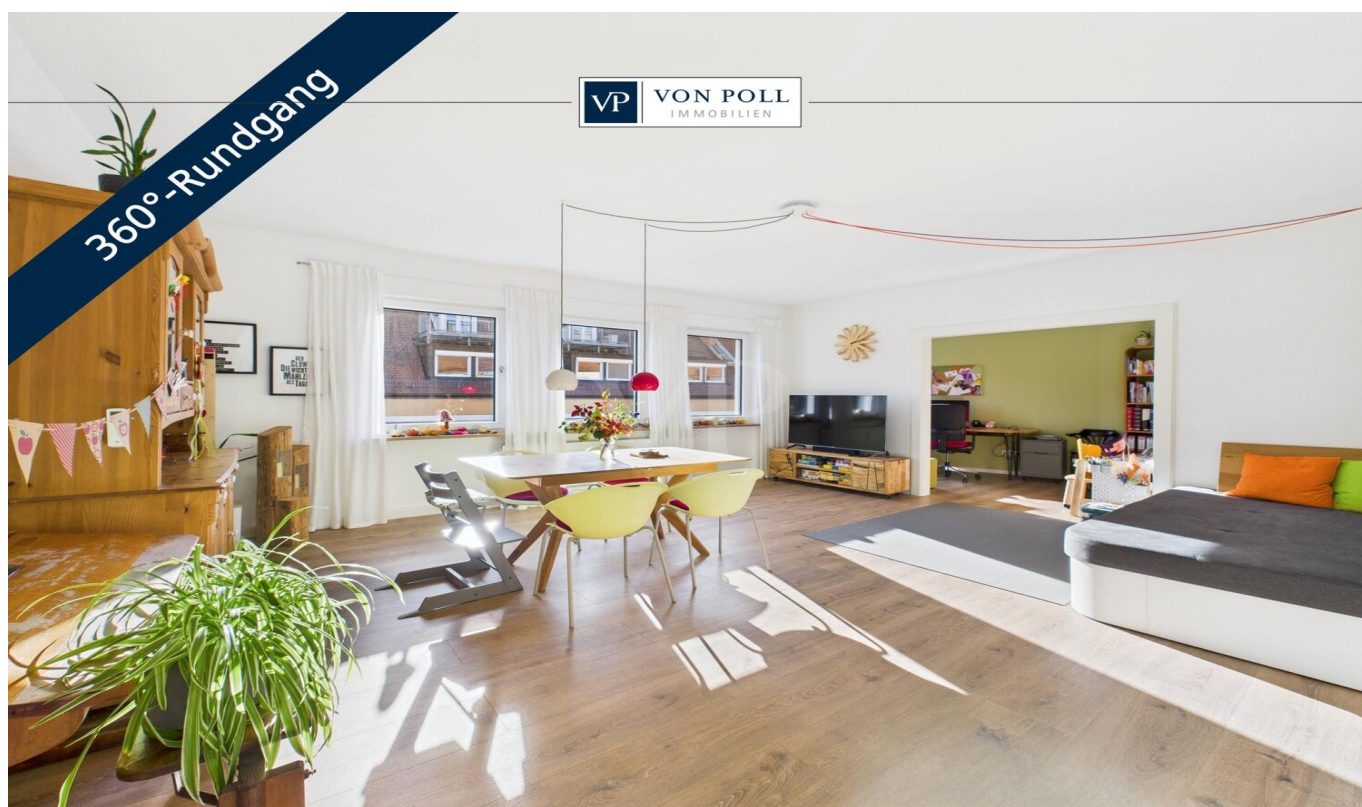


Nürnberg – Wöhrd

## Le case dei sogni diventano realtà: un idillio familiare con camino e terrazza soleggiata sul tetto!

Codice oggetto: 25021076



PREZZO D'ACQUISTO: 630.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 161,19 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021076
Superficie netta	ca. 161,19 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Piano	4
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1953

Prezzo d'acquisto	630.000 EUR
Appartamento	Terrazze
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	101.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1953

Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà





Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà



Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà





Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà





Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà



Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà



Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## La proprietà



### 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)



Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento di 4 locali al 4° piano di un edificio plurifamiliare risalente al 1953 coniuga un'eleganza senza tempo con il comfort abitativo moderno. Con una superficie di circa 161 m<sup>2</sup>, questa eccezionale casa colpisce per i materiali di alta qualità, il design elegante e una disposizione meticolosamente progettata. Entrando, l'appartamento conquista immediatamente per la sua luminosità e la sensazione di spazio aperto. L'ampia zona giorno e pranzo con camino costituisce il cuore della proprietà, un luogo in cui design e comfort si armonizzano perfettamente. Le tre camere da letto offrono un piacevole rifugio. La cucina separata, dotata di mobili di alta qualità, elettrodomestici moderni del 2020 e una dispensa adiacente con attacco per la lavatrice, sottolinea l'esperienza abitativa di lusso. L'elegante bagno con luce naturale e il WC separato per gli ospiti sono stati completamente ristrutturati nel 2020 e vantano un design contemporaneo. La camera da letto principale offre accesso diretto a un ampio spogliatoio, offrendo ulteriore comfort. Gli spazi esterni offrono un ulteriore punto di forza: una terrazza panoramica di circa 22 m<sup>2</sup> offre ampio spazio per rilassarsi e godersi il tempo libero, completata da un ulteriore balcone di circa 2 m<sup>2</sup>, ideale per le giornate di sole e le miti serate estive. Tra il 2020 e il 2023, l'appartamento è stato sottoposto a una ristrutturazione completa e di alta qualità. Questa ha incluso una revisione completa di tutto, dall'infrastruttura tecnica e dai bagni alle superfici e agli infissi. L'impianto elettrico, di riscaldamento e idraulico sono stati completamente rinnovati, così come il bagno e il WC per gli ospiti, che ora presentano un design moderno e accattivante. Una cucina componibile di alta qualità con elettrodomestici moderni, pavimenti di nuova posa, intonaci freschi e controsoffitti conferiscono agli ambienti un aspetto armonioso e contemporaneo. Anche l'ampia terrazza è stata ridisegnata e le finestre sono state sostituite, migliorando significativamente sia il comfort abitativo che l'efficienza energetica. Un nuovo impianto di riscaldamento garantisce un approvvigionamento termico sostenibile ed efficiente. Nel complesso, dopo la ristrutturazione, l'appartamento si presenta in perfette condizioni ed elegante, soddisfacendo i più elevati standard abitativi. Il risultato di questi ampi lavori di ristrutturazione è un appartamento che offre comfort abitativo all'avanguardia ai massimi livelli: luminoso, spazioso e dal design elegante. Anche le aree comuni dell'edificio sono in ottime condizioni. L'edificio non dispone di ascensore.

**Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

## Dettagli dei servizi

- 4-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss mit ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Mehrfamilienhaus aus 1953
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit Kamin
- 3 Schlafzimmer
- Hochwertige Einbauküche mit neuen Elektrogeräten (2020) und angrenzender Speise-/Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
- Stilvoll modernisiertes Tageslichtbad und separates Gäste-WC
- Praktisches Ankleidezimmer vom Hauptschlafzimmer erreichbar
- Dachterrasse ca. 22 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 2 m<sup>2</sup>
- Elektrik sowie Heizungs- und Wasserleitungen umfassend im Jahr 2020 erneuert
- Moderne Gaszentralheizung installiert (2021)
- Hochwertige Fenster aus 2023 sorgen für optimale Wärme- und Schalldämmung
- Innentüren 2020 durch moderne, stilvolle Ausführungen ersetzt
- Bodenbeläge 2020 erneuert und ansprechend modernisiert
- Terrasse 2022 neu gestaltet, mit langlebigem WPC-Belag und stabiler Unterkonstruktion ausgestattet
- Kein Aufzug



**Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrten Wohnlagen des Nürnberger Stadtteils Wöhrd – einer charmanten und zentral gelegenen Gegend, die urbanes Flair und ruhige Wohnqualität auf ideale Weise verbindet.

Wöhrd zählt zu den beliebtesten Vierteln Nürnbergs, besonders bei Familien und Paaren, die Wert auf eine gute Infrastruktur, kurze Wege und Erholung im Grünen legen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Ärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Spielplätze liegen in der näheren Umgebung und machen den Stadtteil besonders familienfreundlich.

Der nahegelegene idyllische Wöhrder See lädt zum Spazieren, Joggen oder Radfahren ein – ein beliebtes Naherholungsgebiet mitten in der Stadt. Die Nürnberger Altstadt ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar.

Mehrere U-Bahn-, Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Dadurch erreichen Sie alle Stadtteile Nürnbergs sowie die umliegende Metropolregion schnell und unkompliziert – ideal für Berufspendler und Stadtentdecker gleichermaßen.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie hier ein ruhiges Wohnumfeld mit viel Grün, was den Standort besonders attraktiv macht. Wöhrd steht für urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität – zentral, lebendig und zugleich erholsam.

Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 101.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Codice oggetto: 25021076 - 90489 Nürnberg – Wöhrd

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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