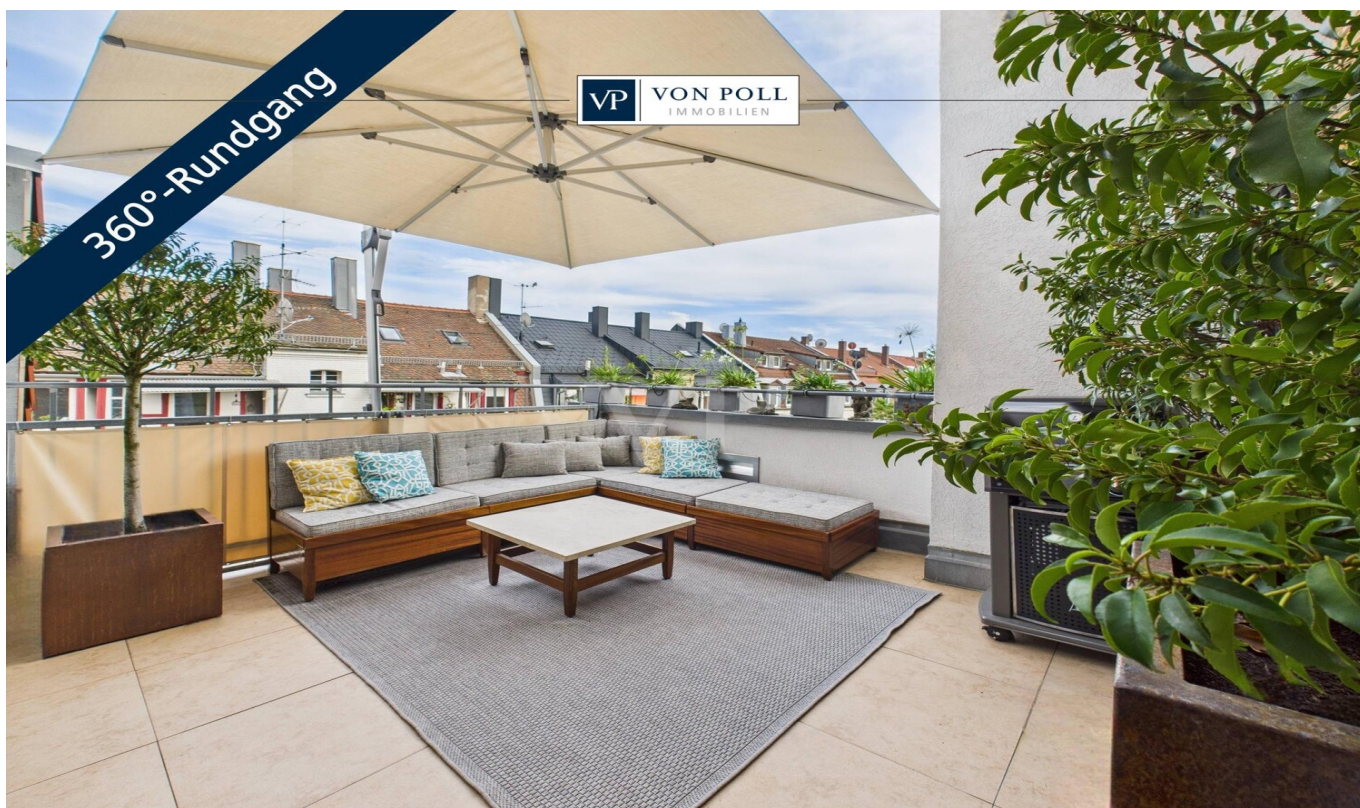


Nürnberg – St. Peter

# Vivere come in un catalogo, con un'esclusiva terrazza sul tetto

Codice oggetto: 25021068



PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 167 m<sup>2</sup> • VANI: 5

Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

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

Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021068	Prezzo d'acquisto	750.000 EUR
Superficie netta	ca. 167 m <sup>2</sup>	Appartamento	Terrazze
Piano	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2019
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1910	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	166.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.01.2030	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## La proprietà



Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## La proprietà



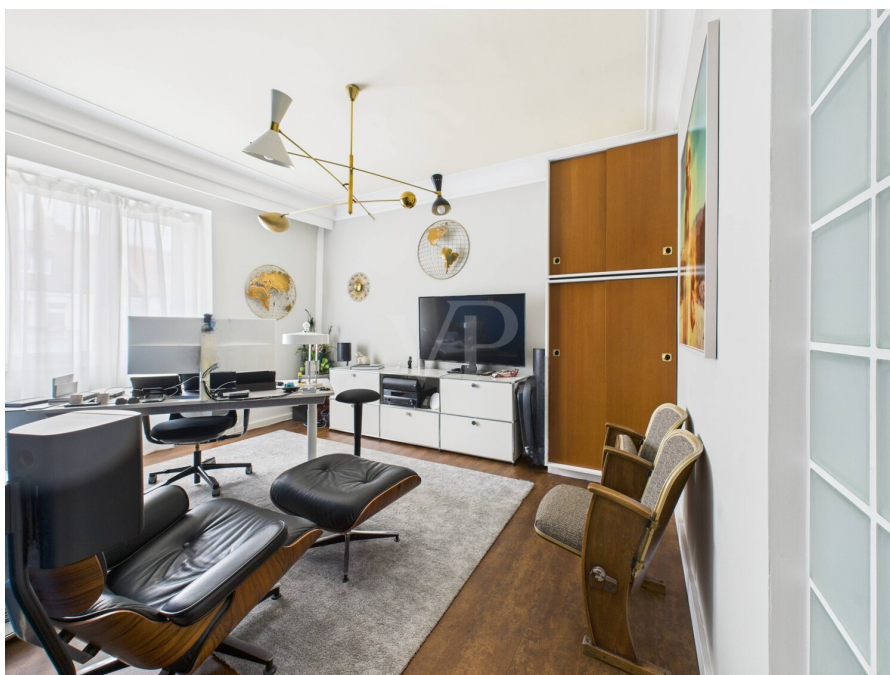
Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## La proprietà



Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## La proprietà





Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## La proprietà



Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## 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 - 748 999 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: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## 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: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## Una prima impressione

Questo esclusivo appartamento con terrazza al 4° piano di un condominio ben curato colpisce per la sua disposizione spaziosa, i materiali di alta qualità e l'elegante ambiente abitativo che coniuga design e comfort ai massimi livelli. Creato dall'intelligente combinazione di due appartamenti, offre circa 167 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offrendo sia zone giorno di grande effetto che rifugi privati per un soggiorno elegante e funzionale. Il cuore dell'appartamento è la luminosa zona giorno e pranzo. Le ampie finestre rendono l'ambiente luminoso e accogliente, mentre l'armoniosa combinazione di eleganti pavimenti in pietra naturale, moderni pavimenti in laminato in alcune stanze e una comoda moquette nella camera da letto crea un'atmosfera calda e sofisticata. L'elegante camino integrato con la sua cornice in pietra naturale e rame aggiunge ulteriore carattere all'ambiente. Un punto di forza assoluto di questo appartamento è l'ampia terrazza sul tetto: non solo offre una vista mozzafiato sui tetti di Norimberga, ma anche ampio spazio per mobili da salotto, una spaziosa zona pranzo all'aperto o un elegante giardino urbano. Qui potrete prendere il sole, festeggiare con stile con gli amici o semplicemente rilassarvi a fine giornata: un rifugio all'aperto unico che eleva l'esperienza abitativa a un nuovo livello. L'appartamento dispone anche di due balconi più piccoli, accessibili da diverse stanze. Sono perfetti per uscire all'aperto, godersi l'aria fresca o mettere in mostra le piante. La cucina a pianta aperta è progettata con cura e rappresenta un punto di forza visivo. Eleganti ante effetto legno, abbinate a piani di lavoro in pietra naturale di alta qualità ed elettrodomestici moderni, creano uno spazio invitante sia per cucinare che per socializzare. L'isola centrale della cucina, con la sua superficie in pietra, funge sia da pratico spazio di lavoro che da elegante elemento di design. Il bagno principale colpisce per il suo design esclusivo: pavimenti in pietra naturale, una parete in mattoni, un'elegante doccia a pioggia e un doppio lavabo creano un'atmosfera lussuosa e invitante. Questo bagno offre anche accesso diretto a un balcone, permettendo a molta luce naturale di inondare lo spazio e creando una sensazione di eccezionale apertura. L'appartamento dispone anche di un secondo bagno moderno e di un WC separato per gli ospiti, entrambi progettati con gusto, ma con un'estetica più semplice e senza tempo. Offre diverse stanze spaziose che possono essere configurate in modo flessibile come camere da letto. La camera da letto principale vanta un accesso diretto a una cabina armadio, offrendo ulteriore comfort e ampio spazio di archiviazione: un rifugio privato che unisce tranquillità e lusso. Le altre camere da letto sono luminose e accoglienti, offrendo soluzioni versatili per gli ospiti, il lavoro o gli hobby. Pratiche soluzioni di archiviazione all'interno dell'appartamento, insieme a due ripostigli separati nel seminterrato, offrono ulteriore spazio. Su richiesta, è possibile includere mobili di design selezionati, che completano perfettamente l'elegante concetto di soggiorno. L'appartamento si trova al 4°

piano. Sebbene non ci sia ascensore, i residenti sono ricompensati con un ambiente tranquillo e luminoso e una vista mozzafiato dalla terrazza panoramica.

Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## Dettagli dei servizi

- 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), Einbauschränk mit Tresor, Kamin & Klimaanlage, Einbauschränk vor Eingang

**Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter**

## Tutto sulla posizione

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 Straßenbahnlinien 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.

**Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.



Codice oggetto: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

## Partner di contatto

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

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 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)