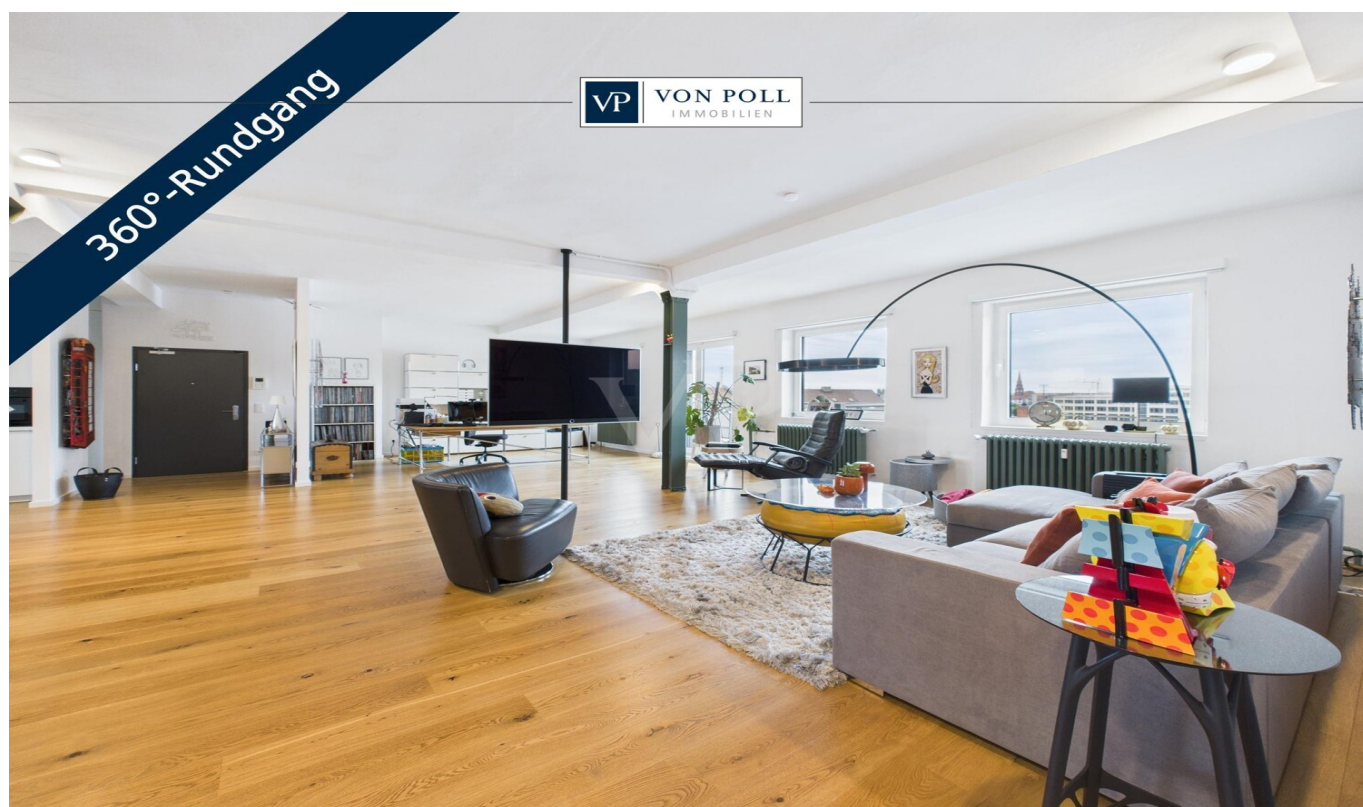


Nürnberg – Gostenhof

# Skyline Vibes a GoHo – Loft con panorama da cartolina

Codice oggetto: 25021075



PREZZO D'ACQUISTO: 949.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5

Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

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

Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021075
Superficie netta	ca. 207 m²
Piano	4
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1900

Prezzo d'acquisto	949.000 EUR
Appartamento	Loft Studio Atelier
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	20.10.2029
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	136.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1900

Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà





Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà



Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà



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

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



Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà



### 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)



### 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)



Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**



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





Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Una prima impressione

Situato in un prestigioso palazzo d'epoca risalente al 1900, questo loft eccezionale si presenta come una rara simbiosi di fascino storico, eleganza moderna e ampi spazi. Circa 210 m<sup>2</sup> di superficie abitabile creano un'atmosfera che coniuga tranquillità, stile e la massima qualità della vita. L'ampia zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina, di circa 131 m<sup>2</sup>, costituisce il cuore architettonico di questa proprietà. Ampie finestre, soffitti alti ed eleganti pavimenti in parquet conferiscono allo spazio una luminosità distintiva e un'eleganza senza tempo. La moderna cucina componibile si integra perfettamente nel design generale e colpisce per le linee pulite, i colori tenui e gli elettrodomestici esclusivi. La camera da letto con cabina armadio adiacente incarna un comfort elegante. Dietro il letto si apre una zona guardaroba elegantemente integrata, con armadi a muro su misura che offrono ampio spazio di archiviazione e creano un'impressione generale armoniosa. Gli elementi integrati di alta qualità in altre aree sottolineano il concept abitativo ben concepito e trasmettono un senso di perfetto ordine. Il lussuoso bagno di circa 26 m<sup>2</sup> è stato completamente ristrutturato nel 2024 e vanta un design esclusivo, con superfici eleganti, sanitari di alta qualità e un'atmosfera che ricorda una spa privata. Anche il bagno per gli ospiti è stato modernizzato contemporaneamente. La soleggiata terrazza sul tetto, di circa 14 m<sup>2</sup>, offre una magnifica vista sui tetti della città ed è dotata di una tenda da sole: un luogo di tranquillità e ispirazione. Dal lato nord dell'appartamento, si apre una vista unica sulla Heidenturm (Torre Pagana) del Castello di Norimberga, adornata con la bandiera della Franconia, un simbolo distintivo che conferisce al panorama un carattere unico. L'appartamento è stato sottoposto a una completa ristrutturazione nel 2012 ed è stato ulteriormente valorizzato circa un anno fa, in particolare attraverso la modernizzazione del bagno e dei servizi igienici, nonché altri miglioramenti. Oggi l'appartamento si presenta in eccellenti condizioni generali. Il riuscito connubio tra carattere storico e architettura contemporanea rende questo loft un immobile di rara classe. Il pratico ripostiglio (di circa 5 m<sup>2</sup>) all'interno dell'appartamento è dotato di attacco per la lavatrice. Inoltre, un ulteriore ripostiglio (circa 9 m<sup>2</sup>) adiacente all'appartamento offre una comoda alternativa alla tradizionale cantina e offre prezioso spazio di stoccaggio aggiuntivo. Un deposito biciclette in comune al piano terra e un locale separato per la cassetta della posta proprio accanto all'ingresso dell'edificio sottolineano le caratteristiche confortevoli e ben progettate del complesso residenziale. Questo loft è più di una semplice casa: è un'affermazione di stile, spazio e qualità della vita ai massimi livelli.

Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Dettagli dei servizi

- Repräsentativer Altbau von ca. 1900
- 2012 umfassend modernisiert – erstklassiger Gesamtzustand
- Wohnfläche: ca. 210 m<sup>2</sup>
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich (ca. 131 m<sup>2</sup>)
- Hohe Decken, große Fensterflächen, edler Parkettboden
- Moderne, hochwertige Einbauküche mit exklusiver Ausstattung
- Schlafzimmer mit angrenzender, maßgefertigter Ankleide
- Luxuriöses Badezimmer (ca. 26 m<sup>2</sup>) – 2024 vollständig erneuert, mit edlen Oberflächen und Spa-Ambiente
- Gäste-WC – 2024 erneuert
- Sonnige Dachterrasse (ca. 14 m<sup>2</sup>) 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

Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.10.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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. **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: 25021075 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## 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)