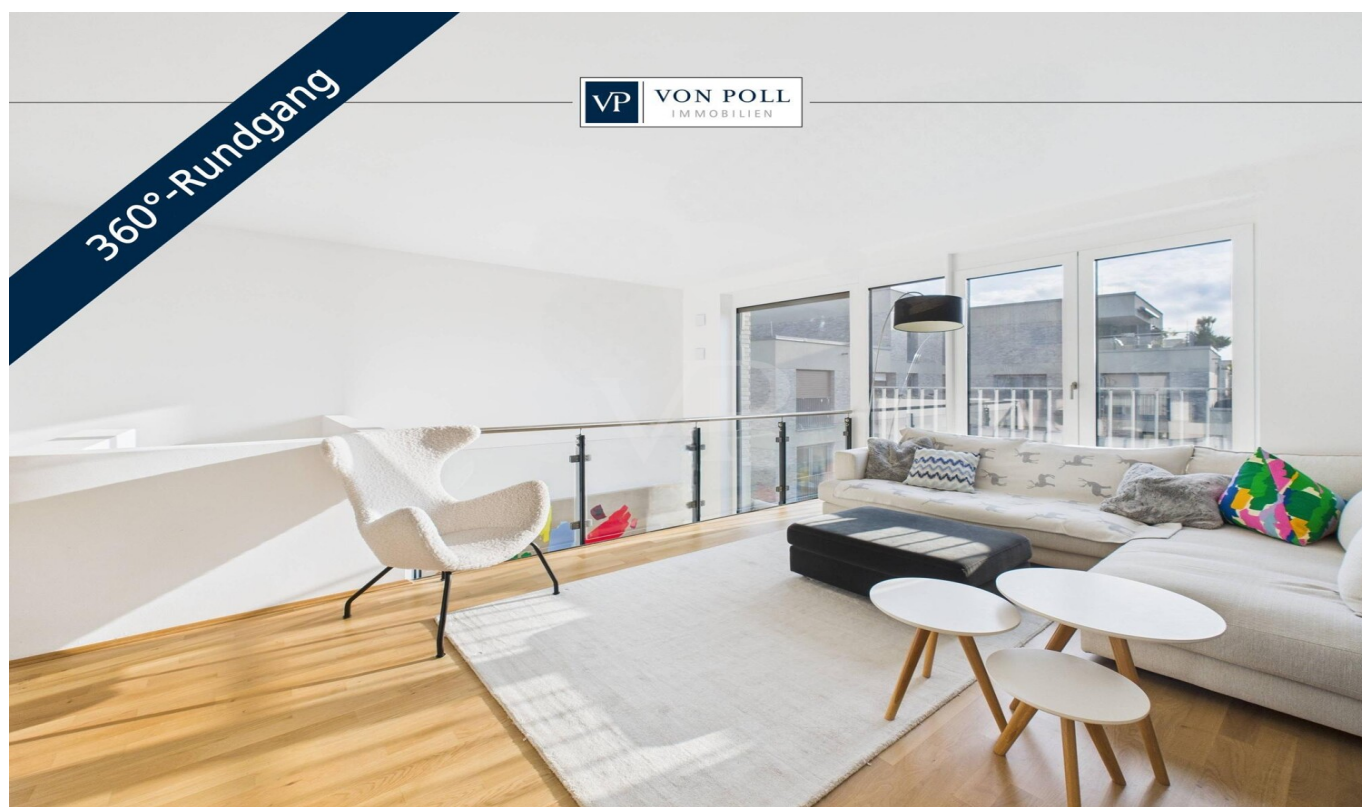


Nürnberg – Eberhardshof

## Luce e design su 2 livelli: nuovo edificio elegante con galleria e balcone

Codice oggetto: 25021081



PREZZO D'ACQUISTO: 750.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128,12 m<sup>2</sup> • VANI: 5.5

Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

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

Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25021081                                      |
| Superficie netta    | ca. 128,12 m <sup>2</sup>                     |
| Piano               | 3                                             |
| Vani                | 5.5                                           |
| Camere da letto     | 4                                             |
| Bagni               | 2                                             |
| Anno di costruzione | 2019                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato, 25000 EUR (Vendita) |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 750.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Dati energetici

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento       |
| Riscaldamento                           | Tele              |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.07.2030        |
| Fonte di alimentazione                  | Teleriscaldamento |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 56.00 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2019                             |

Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La proprietà



Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La proprietà



Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La proprietà



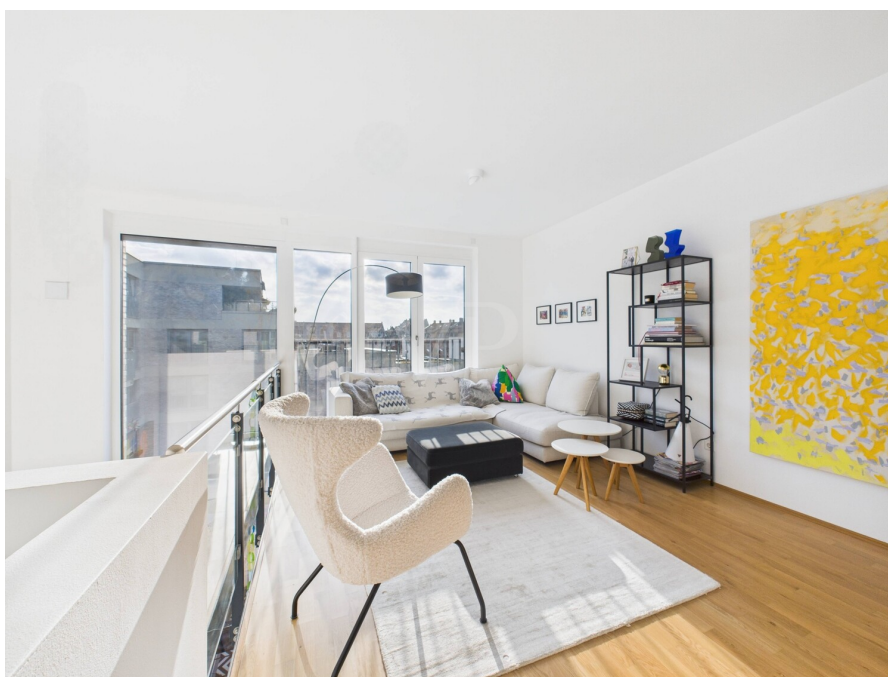
Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La proprietà



Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La proprietà



Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## La proprietà



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

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



Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## 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: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Una prima impressione

Questo esclusivo appartamento duplex in stile monocale si estende al terzo e al quarto piano e, con circa 128 metri quadrati di superficie abitabile, offre una casa eccezionalmente elegante per gli amanti dell'architettura moderna e luminosa. Il concetto abitativo aperto e architettonicamente sofisticato, le linee pulite e le finiture di alta qualità conferiscono all'appartamento un carattere senza tempo e moderno. Le ampie finestre su entrambi i livelli creano una luminosità eccezionale e sottolineano lo stile abitativo trasparente e in stile loft, fondendo armoniosamente leggerezza, eleganza e spaziosità. Al terzo piano, l'ampia cucina e la zona pranzo si aprono, fungendo da cuore comunicativo dell'appartamento. Le finestre a tutta altezza forniscono un'eccezionale luce naturale e sottolineano l'apertura quasi loft dello spazio. Il soleggiato balcone esposto a sud-ovest estende la zona giorno all'esterno e invita a rilassarsi nella calda luce serale. La cucina a pianta aperta si integra perfettamente nello spazio generale e offre le condizioni ideali per moderni concept culinari e serate conviviali. Sullo stesso piano si trovano altre tre stanze che, grazie alla loro piacevole luminosità e all'arredamento di alta qualità, possono essere utilizzate in modo flessibile: come tranquilla camera da letto, come stimolante ufficio, come elegante camera per gli ospiti o come cameretta per bambini dal design curato. Un WC separato per gli ospiti con cabina doccia offre ulteriore comfort e flessibilità. La zona giorno è completata da una lavanderia con attacco per la lavatrice e da un ripostiglio separato, che offre prezioso spazio per le esigenze quotidiane. Un'elegante scala interna conduce al quarto piano, che, con la sua galleria aperta e l'imponente atrio, è un gioiello architettonico. Anche qui, l'abbondante afflusso di luce naturale crea un'atmosfera calda e invitante, ideale per un rifugio, un salotto moderno o un prestigioso spazio di lavoro. La camera da letto adiacente colpisce per la sua spaziosità e la cabina armadio integrata, sottolineando ulteriormente l'esclusivo comfort abitativo di questo appartamento. Il bagno di alta qualità e illuminato naturalmente è dotato di una spaziosa vasca da bagno, una cabina doccia, eleganti sanitari e sanitari di alta qualità che combinano perfettamente funzionalità e design. Questo spazio abitativo è completato da una cantina privata e da un parcheggio sotterraneo, comodamente raggiungibile tramite ascensore e senza barriere architettoniche. Elegante parquet in vero legno, riscaldamento a pavimento, tapparelle elettriche, moderni vetri termoisolanti e materiali di marca selezionati completano il concetto abitativo e conferiscono a questa maisonette il suo carattere elegante e senza tempo.

Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Dettagli dei servizi

- Esklusive 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)

Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

## 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)