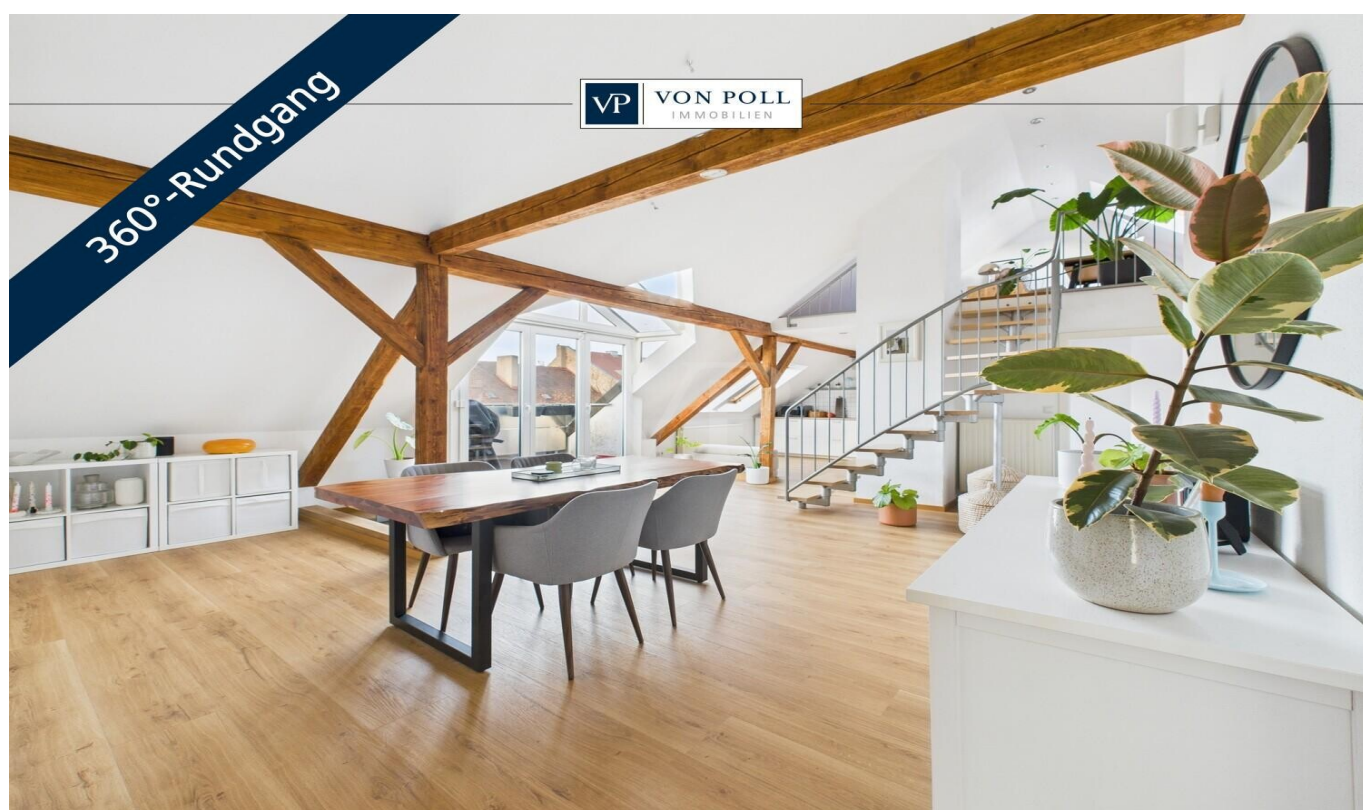


Nürnberg – Glockenhof

Sopra i tetti del quartiere Nibelungen con 2 balconi

Codice oggetto: 25021085



PREZZO D'ACQUISTO: 400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112,37 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

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

Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021085
Superficie netta	ca. 112,37 m ²
Piano	5
Vani	3.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	400.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 16 m ²
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	189.90 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	18.04.2027	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

La proprietà



Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

La proprietà



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

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 | www.von-poll.com/nuernberg

Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

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



Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

Una prima impressione

Questo eccezionale appartamento duplex, con circa 112 m² di superficie abitabile, si estende al 5° e 6° piano di un edificio risalente al 1954 e colpisce per il suo carattere immediatamente distintivo. La zona giorno, pranzo e cucina open space, con travi in legno a vista, soffitti alti e abbondante luce naturale, è particolarmente invitante: uno spazio che coniuga armoniosamente calore, stile e spaziosità. La moderna cucina componibile si integra armoniosamente nel design e, insieme alla zona pranzo, costituisce il cuore pulsante dell'appartamento. Da qui si apre il primo balcone, che estende idealmente la zona giorno all'esterno. Un'ulteriore zona giorno separata sullo stesso piano offre ulteriore prezioso spazio abitativo. Questa zona è perfetta come seconda zona giorno, accogliente salotto o rifugio, e dispone di un secondo balcone, che rappresenta un'aggiunta particolarmente attraente e conferisce all'ambiente una piacevole luminosità. Inoltre, su questo piano si trova una piccola stanza, ideale come studio. L'ampia camera da letto colpisce per la sua atmosfera tranquilla e la disposizione degli spazi chiara, che consente una varietà di opzioni di arredamento. Direttamente adiacente si trova il moderno bagno, dotato di doccia e vasca. Un WC separato per gli ospiti e un pratico ripostiglio completano il piano principale. Una scala interna conduce alla galleria di circa 16 m² (superficie utile), che completa i 112 m² di spazio abitabile al sesto piano. Questa zona è ideale come studio o rifugio personale. La sua posizione leggermente appartata crea un'atmosfera privata, perfetta per lavorare concentrati o rilassarsi nei momenti di relax. L'appartamento è stato oggetto di ampi lavori di ristrutturazione nel 2020; nuovi pavimenti e porte, finestre appena tinteggiate e una moderna cucina componibile contribuiscono al suo aspetto curato. La caldaia a gas, sostituita nell'agosto 2025, garantisce uno standard di servizio moderno. Due posti auto coperti nel cortile e una cantina privata completano perfettamente questa interessante offerta, offrendo comodità e prezioso spazio di stoccaggio. L'appartamento è attualmente affittato, ma sarà disponibile dal 31 gennaio 2026. L'edificio non dispone di ascensore.

Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

Dettagli dei servizi

- Maisonette mit ca. 112 m² Wohnfläche im 5. und ca. 16 m² 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

Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.4.2027.
Endenergiebedarf beträgt 189.90 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25021085 - 90461 Nürnberg – Glockenhof

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com