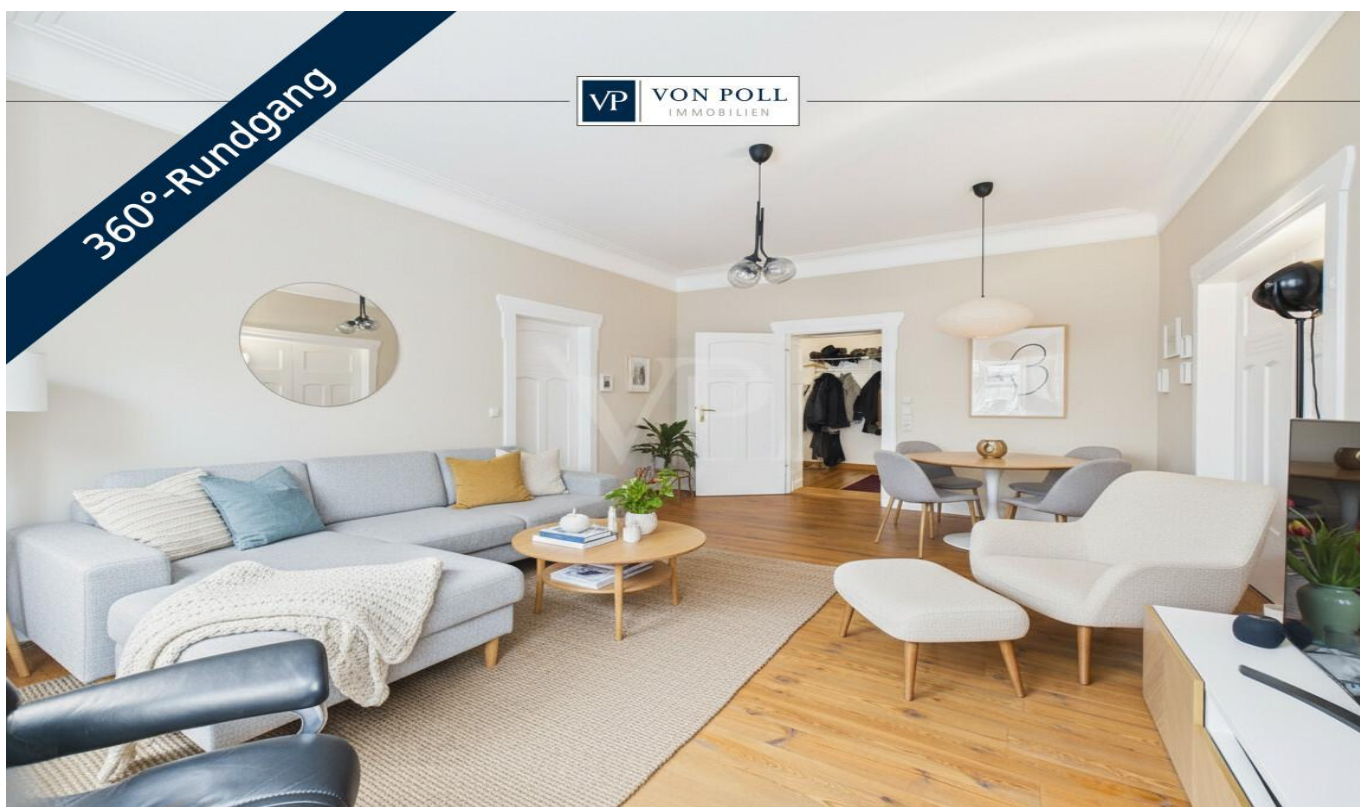


Nürnberg - St. Leonhard

# Altbaucharme trifft Raumwunder

**Codice oggetto: 26021006**



**PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158 m<sup>2</sup> • VANI: 5**

**Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard**

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

**Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26021006	Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Superficie netta	ca. 158 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1909	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

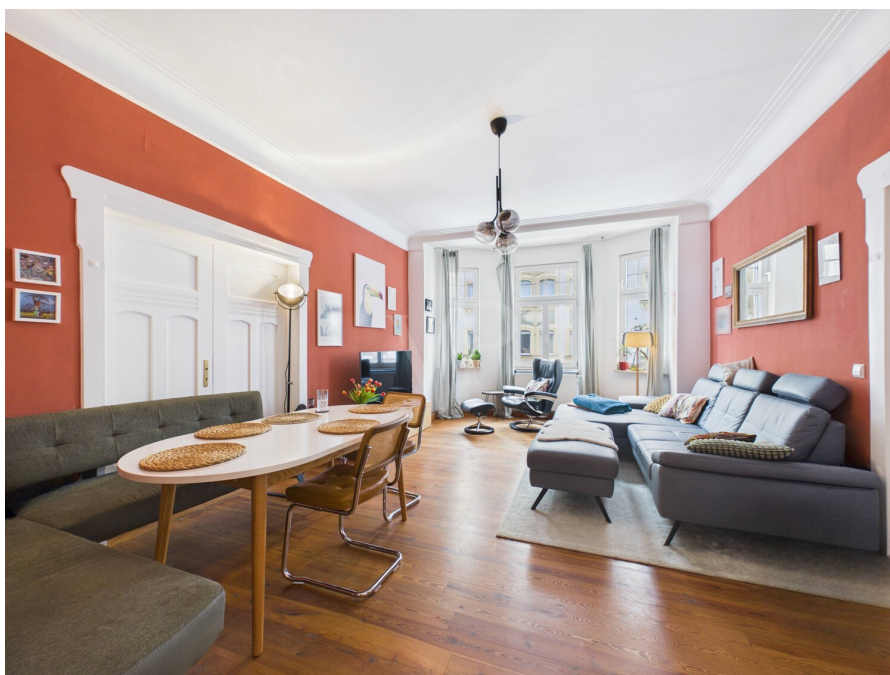
**Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard

## La proprietà



Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard

## La proprietà



Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard

## La proprietà



Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard

## La proprietà



Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard

## La proprietà



Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard

## La proprietà



Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard

## La proprietà



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



Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard

## 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 | [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



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



Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard

## La proprietà





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



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

**Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard**

## Una prima impressione

Diese großzügige und charaktervolle Altbauwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1909 und verbindet den besonderen Charme historischer Architektur mit modernisiertem Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> und insgesamt 5 Zimmern bietet die Wohnung außergewöhnlich viel Raum und eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander kombinieren möchten.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird die klassische Altbaustruktur deutlich. Ein großzügiger zentraler Flur erschließt nahezu alle Räume und sorgt für eine übersichtliche und funktionale Raumaufteilung. Die typischen Merkmale eines stilvollen Altbaus, darunter großzügige Raumhöhen, große Fensterflächen sowie hochwertige Parkettböden, schaffen eine helle, offene Wohnatmosphäre und verleihen der Wohnung ihren unverwechselbaren Charakter.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine beeindruckende Raumgröße und die großen Fenster besonders hell und einladend wirkt. Die offene Raumgestaltung bietet ausreichend Platz für eine komfortable Sofalandschaft sowie einen großen Essbereich und eignet sich ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Die stilvolle Raumwirkung wird durch den klassischen Parkettboden und die großzügigen Proportionen zusätzlich unterstrichen.

Neben dem Wohnbereich stehen 4 weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel genutzt werden können. Diese eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Die Räume sind großzügig geschnitten und bieten vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Durch die großen Fenster wirken auch diese

Zimmer freundlich und lichtdurchflutet.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und mit einer Einbauküche ausgestattet, die Küche kann vom Mieter abgelöst werden. Durch ihre praktische Aufteilung bietet sie ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum und ermöglicht ein komfortables Kochen im Alltag.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Balkon, der zusätzlichen Außenraum bietet und einen angenehmen Rückzugsort im Freien schafft. Hier lässt sich der Alltag entspannt ausklingen oder ein Frühstück an der frischen Luft genießen.

Die Wohnung verfügt über 2 Badezimmer, was gerade bei größeren Haushalten einen erheblichen Komfortgewinn darstellt. Das großzügige Hauptbad präsentiert sich modern und hochwertig ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche. Die stilvollen Natursteinfliesen verleihen dem Raum eine elegante und zeitlose Atmosphäre. Das 2. Badezimmer mit ergänzt das Raumangebot mit einer Dusche sinnvoll und sorgt für zusätzliche Flexibilität im Alltag.

Ergänzt wird die Wohnung durch einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und zur optimalen Nutzung der Wohnfläche beiträgt. Zudem verfügt das Gebäude über einen Kellerbereich, wodurch weitere Abstellmöglichkeiten vorhanden sind.

Das Gebäude selbst wurde in massiver Bauweise errichtet und umfasst insgesamt fünf Etagen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand. Im Jahr 2013 wurden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei wurden unter anderem Heizung, technische Anschlüsse, Badezimmer, Fußböden sowie die Elektrik erneuert, wodurch der Wohnkomfort deutlich verbessert wurde.

**Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard**

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1909, unter Ensembleschutz stehend
- Mehrfamilienhaus, gepflegter Zustand, massive Bauweise, 5 Etagen
- Wohnfläche ca. 158 m<sup>2</sup> mit 5 Zimmern
- Großzügiger Wohn- und Essbereich, lichtdurchflutet
- 4 weitere Räume für Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice
- Helle, offene Wohnatmosphäre mit großen Fenstern
- Klassische Altbaustruktur mit zentralem Flur
- Großzügige Raumhöhen und hochwertige Parkettböden
- Küche mit Einbauküche, die vom Mieter abgelöst werden kann
- 2 Badezimmer: Hauptbad mit Badewanne, separater Dusche, Natursteinfliesen; 2. Bad mit Dusche
- Balkon als Rückzugsort im Freien
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung
- Kellerbereich für zusätzlichen Stauraum
- Modernisierungen 2013: Heizung, Elektrik, Badezimmer, Fußböden, technische Anschlüsse

**Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard**

## Tutto sulla posizione

Diese Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Nürnberger Stadtteil St. Leonhard, einem gewachsenen und vielseitigen Wohnquartier mit urbanem Charakter und ausgezeichneter Infrastruktur. Besonders für Familien bietet die Umgebung eine ideale Kombination aus citynaher Lage, kurzen Wegen und einem angenehmen Wohnumfeld.

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind im Stadtteil und in den angrenzenden Vierteln zahlreich vorhanden und gut erreichbar. Mehrere Spielplätze sowie Grünflächen sorgen für Freizeit- und Bewegungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Der nahegelegene Westpark Nürnberg lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind größtenteils fußläufig erreichbar. Damit ist eine komfortable Nahversorgung für den Familienalltag gewährleistet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die U-Bahn-Station St. Leonhard (Linie U2) erreichen Sie die Nürnberger Innenstadt sowie den Hauptbahnhof in wenigen Minuten. Auch mit dem Auto besteht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Hauptverkehrsstraßen und das überregionale Straßennetz.

**Codice oggetto: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard**

## Ulteriori informazioni

**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: 26021006 - 90439 Nürnberg - St. Leonhard**

## 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)