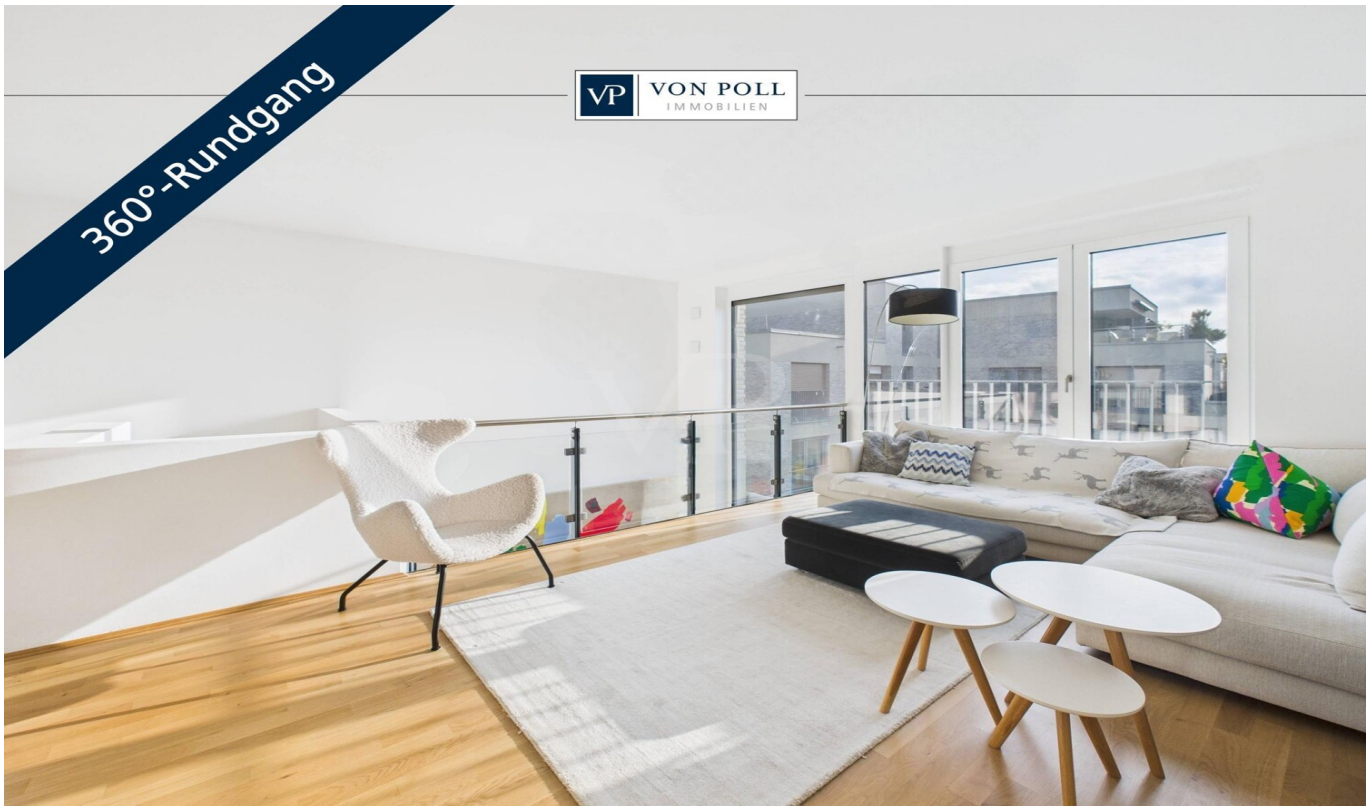
Nürnberg – Eberhardshof

Licht & Design auf 2 Ebenen – stilvoller Neubau mit Galerie und Balkon

Número da propriedade: 25021081



PREÇO DE COMPRA: 750.000 EUR • **ÁREA:** ca. 128,12 m² • **QUARTOS:** 5.5

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

Numa vista geral

Número da propriedade	25021081
Área	ca. 128,12 m²
Piso	3
Quartos	5.5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2019
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)

Preço de compra	750.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Remoto
Certificado Energético válido até	02.07.2030
Aquecimento	Aquecimento urbano

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	56.00 kWh/m²a
Classificação energética	B
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2019

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

O imóvel

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

O imóvel

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

O imóvel

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

O imóvel

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

O imóvel

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

O imóvel

VON POLL IMMOBILIEN

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 | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

VON POLL IMMOBILIEN

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 kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

Uma primeira impressão

Diese exklusive Atelier-Maisonette-Wohnung erstreckt sich über das 3. und 4. Obergeschoss und präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 128 m² als außergewöhnlich elegantes Zuhause für Liebhaber moderner, lichtdurchfluteter Architektur. Das offene, architektonisch anspruchsvolle Wohnkonzept, die klare Linienführung sowie die hochwertige Ausstattung verleihen der Wohnung einen zeitlosen, stilvoll modernen Charakter. Großzügige Fensterfronten über beide Ebenen schaffen eine besondere Helligkeit und unterstreichen den loftähnlichen, transparenten Wohnstil, der Leichtigkeit, Eleganz und Großzügigkeit harmonisch miteinander verbindet.

Im 3. Obergeschoss öffnet sich der weitläufige Koch- und Essbereich, der als kommunikatives Herzstück der Wohnung dient. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine außergewöhnliche Lichtfülle und betonen die fast loftähnliche Offenheit des Raumes. Der sonnige Balkon in südwestlicher Ausrichtung erweitert den Wohnbereich nach außen und lädt zu entspannten Stunden im warmen Abendlicht ein. Die offene Küche integriert sich harmonisch in den Gesamtbereich und bietet ideale Voraussetzungen für moderne Kochkonzepte und gesellige Abende.

Auf derselben Ebene befinden sich 3 weitere Zimmer, die durch ihre angenehme Helligkeit und die hochwertige Ausstattung flexibel genutzt werden können – sei es als ruhiges Schlafzimmer, inspirierendes Homeoffice, stilvolles Gästezimmer oder liebevoll gestaltetes Kinderzimmer. Ein separates Gäste-WC mit bodengleicher Dusche schafft zusätzlichen Komfort und Flexibilität. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie einen separaten Abstellraum, die wertvollen Stauraum für den Alltag bieten.

Über eine elegante Innentreppe gelangt man in das 4. Obergeschoss, das mit einer offenen Galeriefläche und einem beeindruckenden Luftraum ein architektonisches Highlight bildet. Auch hier sorgt der großzügige Tageslichteinfall für ein warmes, einladendes Ambiente, das ideal für einen Rückzugsbereich, eine moderne Lounge oder einen repräsentativen Arbeitsplatz ist. Das angrenzende Schlafzimmer besticht durch seine Großzügigkeit und eine integrierte Ankleide, die den exklusiven Wohnkomfort dieser Wohnung weiter unterstreicht.

Das hochwertig ausgestattete Tageslichtbad überzeugt mit einer großzügigen Badewanne, einer bodengleichen Dusche, stilvollen Sanitär-Elementen und hochwertigen Armaturen, die Funktionalität und Design perfekt verbinden.

Abgerundet wird dieses Wohnangebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der bequem und barrierefrei per Aufzug erreichbar ist. Edles Echtholzparkett, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, moderne Wärmeschutzverglasung und ausgewählte Markenmaterialien vollenden das Wohnkonzept und verleihen der Maisonette ihren eleganten, zeitlosen Charakter.

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

Detalhes do equipamento

- Exklusive 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)

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.7.2030.
Endenergiebedarf beträgt 56.00 kwh/(m²*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 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.

Número da propriedade: 25021081 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com