

Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

# Wohnen, wo die Familie aufblüht – Haus mit Terrasse und Garten

Objektnummer: 25021071



KAUFPREIS: 449.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 183 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Auf einen Blick

Objektnummer	25021071
Wohnfläche	ca. 127 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	449.500 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	171.36 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.09.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966



Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie



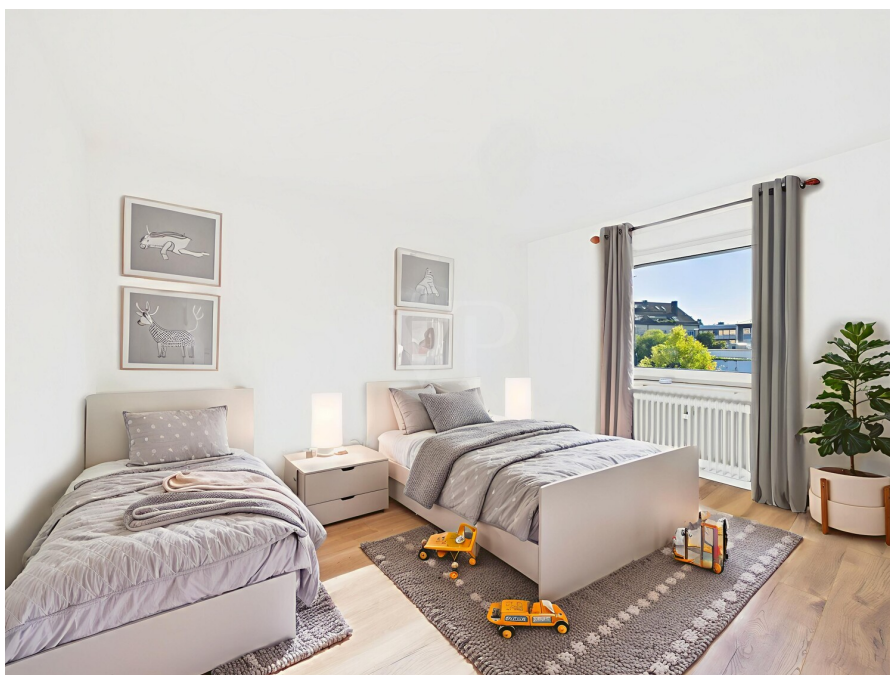
Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie



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

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

Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Die Immobilie



### 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)



### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



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



Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihemittelhaus beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung und bietet auf ca. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem rund 183 m<sup>2</sup> großen Grundstück idealen Platz für Paare oder kleine Familien.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch große Fenster lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zur Terrasse sowie zum Garten bietet – ideal, um entspannte Abende im Freien zu genießen oder Ihren Kindern beim Toben zuzusehen. Ein praktisches Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei helle und großzügig geschnittene Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad. Hier findet jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsort. Der angrenzende Balkon lädt dazu ein, die ersten Sonnenstrahlen des Tages zu genießen oder abends den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen.

Das Dachgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Studio und eigenem Duschbad und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob als stilvoller Elternbereich, komfortables Jugendzimmer oder ruhiges Homeoffice – die Räume lassen sich flexibel nach Ihren Bedürfnissen gestalten.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet auf mehreren Räumen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die 2023 erneuerte Heizungsanlage ist in einem praktischen Nutzraum untergebracht, der dank Waschmaschinenanschluss vielseitig genutzt werden kann – ob für Wäsche, Vorräte oder als zusätzlicher Stauraum.



Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 127 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 183 m<sup>2</sup>
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Küche und Bäder gefliest
- Schlafzimmer mit Laminatboden
- Obergeschoss mit drei Schlafzimmern
- Tageslichtbad im Obergeschoss
- Balkon im Obergeschoss
- Dachgeschoss mit großem Studio
- Eigenes Duschbad im Dachgeschoss
- Flexible Nutzung des Dachgeschosses als Elternbereich, Jugendzimmer oder Homeoffice
- Praktische Kellerräume für zusätzlichen Stauraum
- Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich im Erdgeschoss
- Direkter Zugang zu Terrasse und Garten
- Gepflegte Terrasse
- Garten mit Platz für Erholung und Freizeit

**Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)**

## Alles zum Standort

Der Stadtteil Gaismannshof im Westen Nürnbergs bietet die ideale Mischung aus Ruhe, Natur und guter Anbindung. Gerade für Paare und Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: Ruhige Wohnstraßen, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft sorgen für ein entspanntes Umfeld.

Der nahegelegene Westpark lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Familienausflügen ein. Spielplätze, Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten finden sich in der direkten Umgebung. Auch Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar – kurze Wege, die den Alltag erleichtern.

Für Paare bietet Gaismannshof eine hohe Lebensqualität: schnelle Anbindung an die Nürnberger Innenstadt mit der U-Bahn oder dem Auto, gemütliche Cafés und Restaurants in der Umgebung sowie vielfältige Freizeitangebote.

Hier genießen Sie die Ruhe einer grünen Wohnlage, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen – ein Zuhause, in dem sich Paare und Familien gleichermaßen wohlfühlen.

Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.9.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 171.36 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
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 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.

Objektnummer: 25021071 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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