Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

Loft mit historischem Charme im Herzen von Nürnberg

CODICE OGGETTO: 24021073

PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 150 m² • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

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

CODICE OGGETTO: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24021073
Superficie netta	ca. 150 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	2
Anno di costruzione	1913
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Appartamento	Loft Studio Atelier
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2006
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 50 m²
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento		

CODICE OGGETTO: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

CODICE OGGETTO: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

La proprietà

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 - 748 999 50

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

CODICE OGGETTO: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

La proprietà

CODICE OGGETTO: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

Una prima impressione

Diese exklusive Loft verbindet den einzigartigen Charme eines denkmalgeschützten Gebäudes mit modernem Wohnkomfort und bietet eine unvergleichliche Gelegenheit für stilvolles Wohnen auf höchstem Niveau. Mit ihrer großzügigen Wohnfläche, die sich harmonisch über 3 lichtdurchflutete Zimmer erstreckt, erfüllt die Immobilie die Ansprüche von Singles, Paaren oder jungen Familien, die ein außergewöhnliches Raumkonzept suchen. Die offene Raumgestaltung wird durch eine erstklassige Ausstattung akzentuiert. Der elegante Boden aus hochwertigem Nussbaumparkett schafft eine warme und einladende Atmosphäre, die den Charakter der Räume unterstreicht. Das Herzstück der Wohnung ist die weitläufige, offene Küche, die mit modernen Einbauten, großzügigen Arbeitsflächen und einer stilvollen, abgehängten Deckenbeleuchtung höchsten Ansprüchen gerecht wird. Sie bietet ideale Bedingungen für kulinarische Genüsse und gesellige Momente gleichermaßen. Zwei luxuriöse Badezimmer, beide jeweils mit einer großzügigen Dusche und zusätzlich mit einer einladenden Badewanne ausgestattet, sorgen für maximalen Komfort und Flexibilität im Alltag. Das durchdachte Raumkonzept wird im Kinderzimmer fortgesetzt, das mit einem integrierten Einbauschrank praktischen Stauraum bietet und eine perfekte Balance aus Funktionalität und Ästhetik verkörpert. Für ein behagliches Wohnklima sorgt eine moderne Fußbodenheizung, die sich individuell steuern lässt und auch an kühleren Tagen höchsten Komfort garantiert. Der zur Wohnung gehörende Stellplatz im Innenhof stellt einen besonderen Vorteil dar, der in urbaner Lage Sicherheit und Bequemlichkeit bietet. Die zentrale Lage der Immobilie punktet mit einer exzellenten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und Freizeitangeboten. So fügt sich die Loftwohnung ideal in einen modernen, urbanen Lebensstil ein. Mit ihrer einzigartigen Verbindung aus historischem Ambiente, zeitgemäßer Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept ist diese Loftwohnung mehr als nur ein Zuhause – sie bietet einen Raum für individuelle Entfaltung und Lebensqualität auf höchstem Niveau.

CODICE OGGETTO: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

Tutto sulla posizione

Das Loft liegt in einem der bevorzugten und ruhigen Wohnviertel von Nürnberg, im Stadtteil Bleiweiß, der sich durch eine gelungene Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie großzügigen Grünflächen auszeichnet. Das Viertel ist von einer angenehmen, gewachsenen Nachbarschaft geprägt, die sowohl junge Familien als auch Berufspendler anspricht. Die Lage bietet eine hohe Lebensqualität, da sie einerseits ruhig und idyllisch ist, andererseits aber alle Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in unmittelbarer Nähe bietet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr könnte nicht besser sein: Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich mehrere Haltestellen, darunter die U-Bahn-Station „Aufseßplatz“ (U1), von der aus Sie in nur wenigen Minuten das Nürnberger Stadtzentrum erreichen. Zudem gibt es zahlreiche Buslinien, die die Anbindung an weitere Stadtteile und den Hauptbahnhof gewährleisten. Diese ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es, sowohl das Zentrum Nürnbergs als auch die umliegenden Städte und Regionen schnell und bequem zu erreichen. Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls vorteilhaft, da die Autobahnen A6 und A73 in kurzer Zeit erreichbar sind, wodurch eine direkte Verbindung zu wichtigen Verkehrsachsen und Nachbarstädten gewährleistet ist. Das Viertel Bleiweiß selbst zeichnet sich durch seine Nähe zu mehreren grünen Oasen wie dem Park am Wöhrder See oder dem Flusslauf der Wöhrder Wiese aus. Diese sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von entspannten Spaziergängen bis hin zu sportlichen Aktivitäten im Freien. Darüber hinaus bieten sich in der Umgebung viele Einkaufsgelegenheiten für den täglichen Bedarf sowie gemütliche Cafés und Restaurants, die das Leben in diesem beliebten Viertel zusätzlich bereichern.

CODICE OGGETTO: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

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.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: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Norimberga
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com