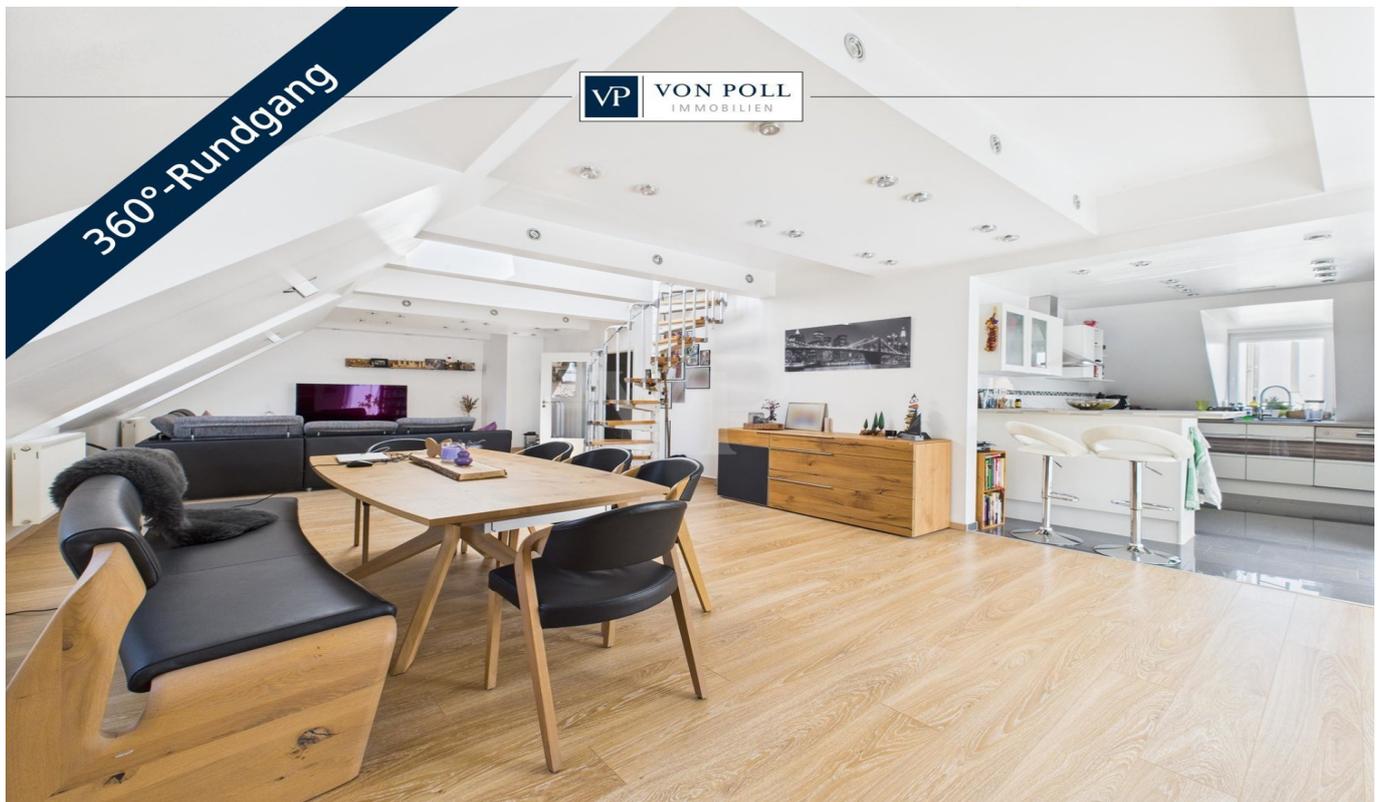


Nürnberg – Gostenhof

## 2 Etagen zum Verlieben – Maisonette mit Designbad & Garage

CODICE OGGETTO: 25021054



PREZZO D'AFFITTO: 1.400 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

**CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof**

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

**CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25021054
Superficie netta	ca. 127 m <sup>2</sup>
Piano	3
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1952
Garage/Posto auto	1 x Garage, 70 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.400 EUR
Costi aggiuntivi	300 EUR
Appartamento	Maisonette
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 57 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Cucina componibile

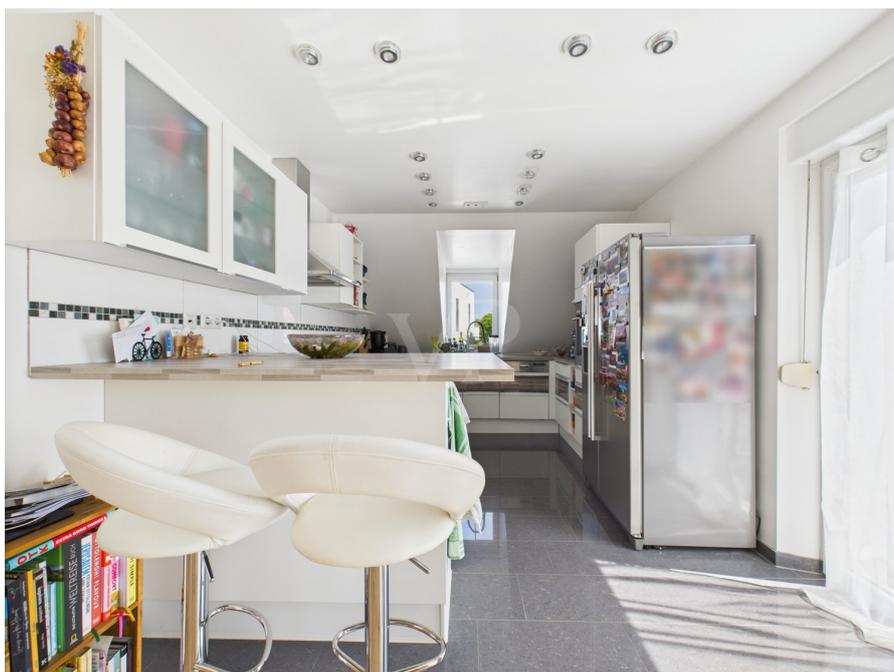
CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	178.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.06.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1952

CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## 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 - 748 999 50**

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)

CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La proprietà



**VP 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 kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

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

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



**VP VON POLL**  
FINANCE

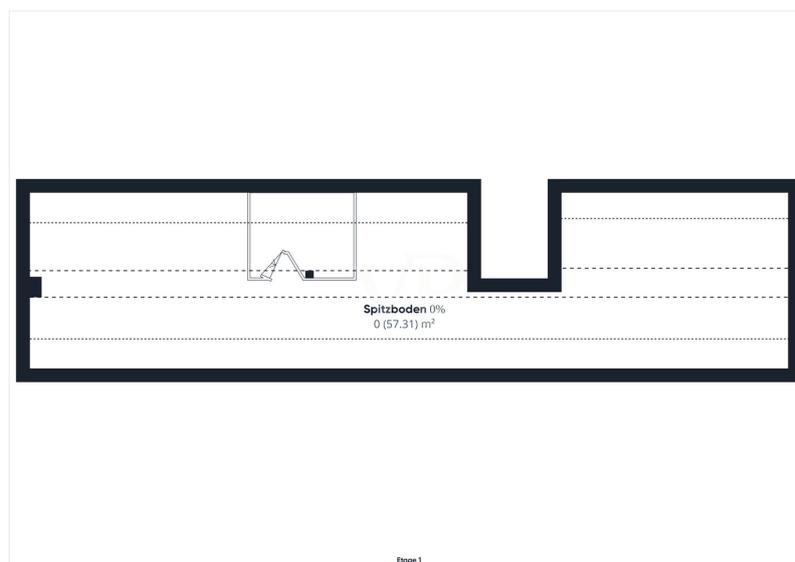
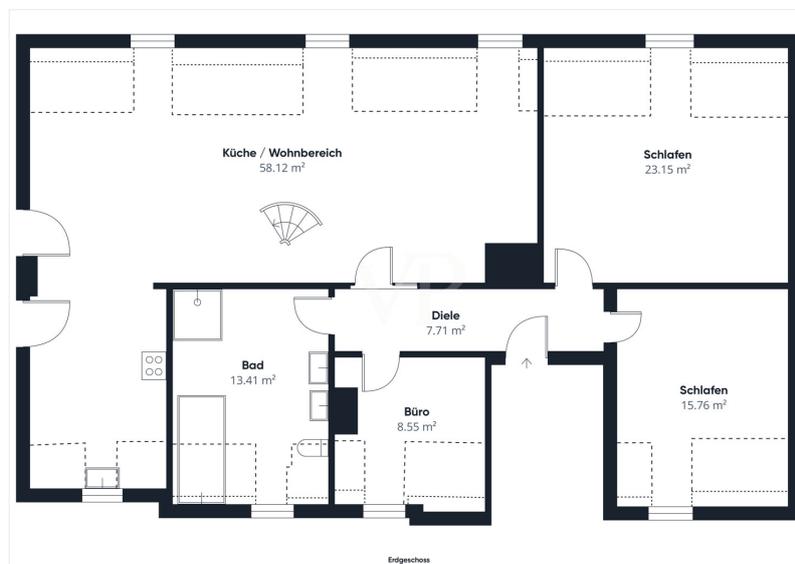
**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen

CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof**

## Una prima impressione

Auf 2 Etagen verteilt, bietet diese rund 127?m<sup>2</sup> große Maisonette jede Menge Platz und Wohnkomfort:

3,5 Zimmer, 2 ruhige Schlafzimmer, 1 modernes Bad mit großer Badewanne, plus großer Dusche und eine hochwertige Einbauküche lassen keine Wünsche offen.

Die Wohnung befindet im 3. Stock (ohne Aufzug) eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit großer Fensterfront sorgt für viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl.

Über die Treppe geht es in den großen Spitzboden (ca. 57?m<sup>2</sup> Grundfläche = keine Wohnfläche) – perfekt als Homeoffice, Gästebereich oder kreativer Rückzugsort.

Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 15?m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum.

Eine Garage direkt am Haus gehört ebenfalls dazu.

Die Lage? Ruhig und dennoch top angebunden: Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Schulen sind schnell erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof**

## Tutto sulla posizione

Gostenhof ist einer der ältesten und vielfältigsten Viertel Nürnbergs. Es ist bekannt als das "alternative Herz" der Stadt und zeichnet sich durch eine multikulturelle Atmosphäre aus, die von zahlreichen Cafés, Bars, Boutiquen und Kunstgalerien geprägt ist. Die Architektur des Viertels besteht überwiegend aus Altbauten des 19. Jahrhunderts, ergänzt durch renovierte Gründerzeitvillen und moderne Wohnanlagen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren U-Bahn- und Buslinien, gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt sowie anderer Stadtteile. Die gute Anbindung ermöglicht zudem eine schnelle und einfache Erreichbarkeit sowohl Nürnbergs als auch Fürths. Die Nähe zur Pegnitz mit ihren weitläufigen Auen bietet attraktive Naherholungsgebiete für Freizeitaktivitäten.

**CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**CODICE OGGETTO: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof**

## 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)