

Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Top Lage mit Balkon & Küche in Thon

Número da propriedade: 25021026



PREÇO DO ALUGUEL: 800 EUR • ÁREA: ca. 66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Numa vista geral

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Número da propriedade | 25021026  |
| Área                  | ca. 66 m² |
| Piso                  | 4         |
| Quartos               | 2         |
| Quartos               | 1         |
| Casas de banho        | 1         |
| Ano de construção     | 1913      |

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Preço do aluguel   | 800 EUR                      |
| Custos adicionais  | 100 EUR                      |
| Apartamento        | Piso                         |
| Tipo de construção | Sólido                       |
| Móveis             | Cozinha embutida,<br>Varanda |

Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Dados energéticos

|                                   |                                   |                                                          |                          |
|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Sistema de aquecimento de um piso | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                               | Procura final de energia                                 | 192.70 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 22.08.2029                        | Classificação energética                                 | F                        |
| Aquecimento                       | Gás                               | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1913                     |

Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## O imóvel



Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## O imóvel





VON POLL  
IMMOBILIEN®

Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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 | Tetzelsasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## O imóvel



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

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

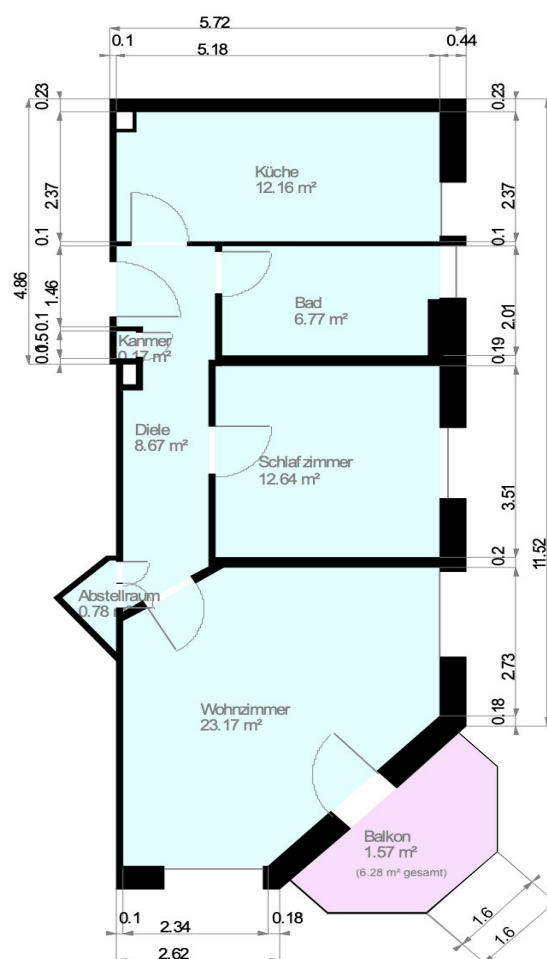


Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Uma primeira impressão

Diese charmante 66 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 4. Obergeschoss (OHNE AUFZUG!) eines im Jahr 1913 erbauten Mehrfamilienhauses im beliebten Nürnberger Norden. Die Immobilie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hohen Decken und einem Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet. Es wäre zudem denkbar, den Balkon mit einer Verglasung in einen Wintergarten zu verwandeln. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen Kleiderschrank. Der lichtdurchflutete, freundliche Wohnbereich lädt mit viel Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft zum Entspannen ein. Die geräumige Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zudem genügend Platz für einen Essbereich. Das helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Auch die Waschmaschine findet hier ihren Platz. Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, das praktischen Stauraum bietet.

Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Tudo sobre a localização

Der Stadtteil Thon befindet sich im nordwestlichen Teil von Nürnberg. Durch die hervorragende ÖPNV-Anbindung, erreichen Sie in nur wenigen Minuten das Stadtzentrum. Durch die schnelle Anbindung zur Autobahn A3 ist Thon optimal an den Verkehrsknotenpunkt der Region angebunden. Der Flughafen sowie der Nürnberger Hauptbahnhof sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Im Stadtteil selbst finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Restaurants, Cafés und kleinere Geschäfte bieten eine gute Auswahl für Freizeit und Kulinarik. Zahlreiche Kindergärten, Schulen sowie Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine und Grünflächen sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die nahegelegene Pegnitz und der Marienberg bieten Raum für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Insgesamt bietet Thon eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre in direkter Nähe zur pulsierenden Stadt, was den Stadtteil zu einem beliebten und gefragten Wohnort macht.

Número da propriedade: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2029. Endenergiebedarf beträgt 192.70 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Pessoa de contacto

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

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nuremberga  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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