Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

Loft mit historischem Charme im Herzen von Nürnberg

CODE DU BIEN: 24021073

PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 150 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24021073
Surface habitable	ca. 150 m²
Etage	1
Pièces	3
Chambres à coucher	1
Salles de bains	2
Année de construction	1913
Place de stationnement	1 x surface libre, 25000 EUR (Vente)

Prix d'achat	580.000 EUR
Type	Loft Studio Atelier
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2006
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Legally not required

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com/nuernberg

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

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24021073 - 90461 Nürnberg – Galgenhof (Stadtteil)

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com