

Nürnberg – Gostenhof

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

CODE DU BIEN: 25021054



PRIX DE LOYER: 1.230 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 127 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

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

CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## En un coup d'œil

|                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| CODE DU BIEN              | 25021054                         |
| Surface habitable         | ca. 127 m²                       |
| Etage                     | 3                                |
| Pièces                    | 3.5                              |
| Chambres à<br>coucher     | 2                                |
| Salles de bains           | 1                                |
| Année de<br>construction  | 1952                             |
| Place de<br>stationnement | 1 x Garage, 70 EUR<br>(Location) |

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Prix de loyer                | 1.230 EUR    |
| Coûts<br>supplémentaires     | 300 EUR      |
| Type                         | Maisonette   |
| État de la propriété         | Bon état     |
| Technique de<br>construction | massif       |
| Surface de plancher          | ca. 57 m²    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine |

CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 30.06.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 178.20 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1952                      |

CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La propriété



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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## La propriété



**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.**

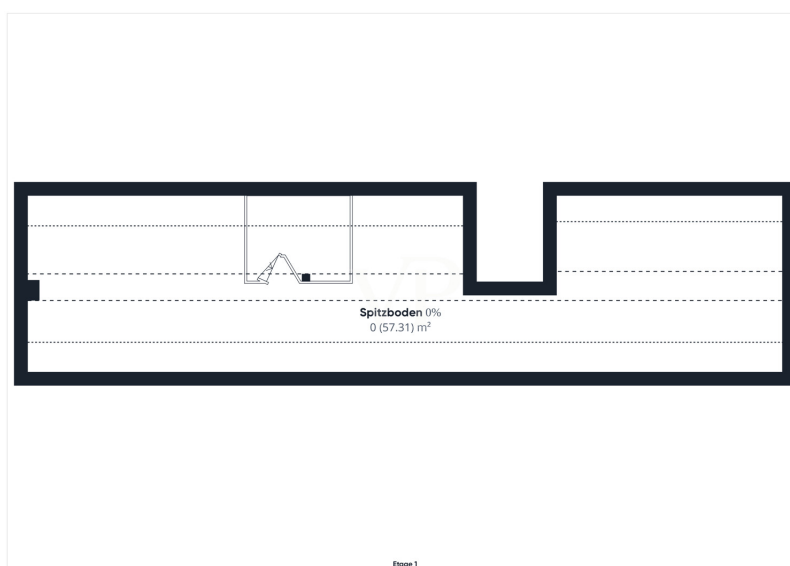
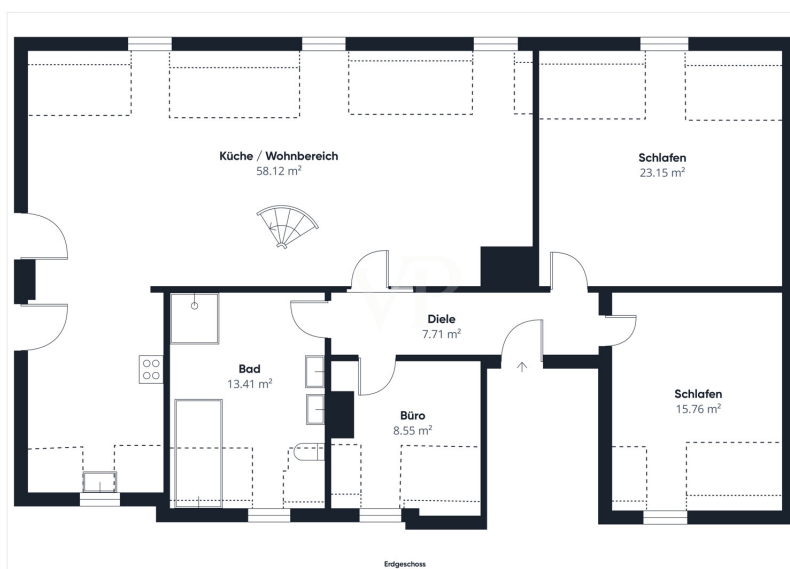
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

---

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