

Nürnberg – Gostenhof

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

Property ID: 25021054



RENT PRICE: 1.400 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25021054                  |
| Living Space         | ca. 127 m²                |
| Floor                | 3                         |
| Rooms                | 3.5                       |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1952                      |
| Type of parking      | 1 x Garage, 70 EUR (Rent) |

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Rent price            | 1.400 EUR        |
| Additional costs      | 300 EUR          |
| Condition of property | Well-maintained  |
| Construction method   | Solid            |
| Usable Space          | ca. 57 m²        |
| Equipment             | Built-in kitchen |

Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 30.06.2035      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 178.20 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | F                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1952                      |

Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## The property



Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## The property



Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## The property



Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## The property



Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## The property



Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## The property



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)

Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## The property



**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



Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## A first 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.

Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## All about the location

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.

Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Other information

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.

Property ID: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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