

Nürnberg – Gostenhof

2 Etagen zum Verlieben – Maisonette mit Designbad & Garage

????????? ??????????: 25021054



???? ??????????: 1.400 EUR • ??????????: ca. 127 m² • ??????????: 3.5

??????? ?????????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

?? ??? ??????

???????? ??????????	25021054
????????????	ca. 127 m²
???????	3
????????	3.5
???????????? ???	2
??????????	
??????????	1
???? ?????????????	1952
????? ?????????????	1 x ??????, 70 EUR (???????????)

????? ??????????	1.400 EUR
??????????	300 EUR
?????????	
?????????????	??????????
?????????	????????
?????????????	
????????????????????	ca. 57 m²
??????	
???????	?????????????????? ??????????

????????? ???? ???? ?

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????????	178.20 kWh/m²a
?????????????? ???????????????????? ????????? ???	30.06.2035	????????????? ?????????????????	F
????? ??????????????	??????	?????????????	
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ?????????????? ????????????????????	1952

???????? ?????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

?? ???????



???????? ?????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

?? ???????



???????? ?????????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

?? ?????????



???????? ?????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

?? ???????



???????? ?????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

?? ???????



???????? ?????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

?? ???????



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 | www.von-poll.com/nuernberg

??????? ?????????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

?? ?????????



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



VP VON POLL FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

???????? ?????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

??? ?????? ??????????

Auf 2 Etagen verteilt, bietet diese rund 127?m² 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?m² Grundfläche = keine Wohnfläche) – perfekt als Homeoffice, Gästebereich oder kreativer Rückzugsort.

Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 15?m² 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.

??????? ???????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

?????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 178.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

?????????????? ????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Tizian Grimm

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com