

Nürnberg - Gibitzenhof

VON POLL | Keine gewöhnliche Wohnung sondern hier erwartet Sie ein Zuhause mit Charakter!

CODE DU BIEN: 26369008



PRIX D'ACHAT: 389.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 112,24 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

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

CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26369008
Surface habitable	ca. 112,24 m²
Etage	6
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2009

Prix d'achat	389.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.02.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	103.70 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



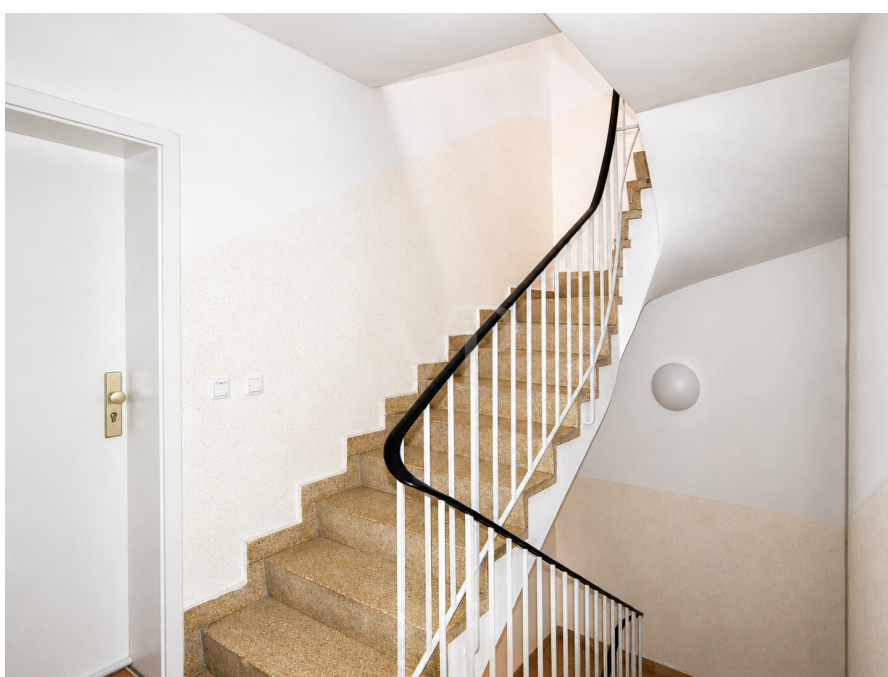
CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Sandra Maringer &
Jürgen Maringer
Geschäftsstellenleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com



VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive
Immobilienanalyse erhalten Sie nach
nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La propriété



CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

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: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

Une première impression

Hier geht es zur 360° Tour: <https://von-poll.com/tour/fuerth/lhbW>

Diese besondere Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 112,24 m², einem individuellen Grundriss und einer offenen Wohnatmosphäre. Die nicht rein quadratischen Räume verleihen der Wohnung einen besonderen Charme und heben sie deutlich von klassischen Standardwohnungen ab.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines ursprünglich 1963 errichteten Gebäudes. Die Wohnung befindet sich im Jahr 2009 ausgebauten Dachgeschoss. Ein Aufzug führt bis in den 5. Stock, von dort aus ist noch ein Stockwerk über das Treppenhaus zur Wohnung zurückzulegen.

Über den Flur gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Ein besonderes Highlight ist die ca. 13 m² große Ost-Süd-Dachterrasse mit Blick über die Dächer Nürnbergs.

Angrenzend beginnt der private Bereich mit einem Zimmer, einem Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, einer praktischen Nische für ein Home-Office sowie dem Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Weiteres Highlight: Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich das großzügige Masterbad mit begehrter Dusche und einer Badewanne unter dem Fenster.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Abstellraum außerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Die Warmwasserversorgung läuft über einen Boiler in der Wohnung, der zusätzlich durch eine Solaranlage unterstützt wird.

Die Wohnanlage wird laufend instand gehalten und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Der Rücklagenstand der WEG betrug zum 31.12.2025 insgesamt bei ca. 112.000,- €, der anteilige Rücklagenstand der Wohnung liegt bei ca. 5.500,- €. Größere Maßnahmen innerhalb der WEG sind aktuell nicht geplant.

Ein eigener Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet. Das Parken ist in der umliegenden Umgebung jedoch mit einem Bewohnerparkausweis möglich.

Praktisch ergänzt wird das Angebot durch einen Fahrradraum direkt neben dem Eingangsbereich. Dieser ist über eine separat abspernbare Tür gesichert und bietet eine

komfortable Abstellmöglichkeit für Fahrräder.

**Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen
Besichtigung vor.**

CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

Détails des commodités

Aufzug bis zum 5. Stock

Dachgeschoss 2009 komplett ausgebaut

Dachterrasse mit ca. 13 m²

Laminat in der komplette Wohnung bis auf Fenster

Kunststoff-Isolierglas-Fester mit teilweise elektrische Rollläden

Dachflächenfenster mit Verdunklungsrollos

Giebelbereich im Wohnzimmer

Waschmaschinenanschluss im Gäste-WC

Gäste-WC mit Dusche

offene Wohnküche mit großer Fensterfront

CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und beliebten Wohnlage im Süden Nürnbergs. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Mehrfamilienhäusern sowie einer guten Infrastruktur, die den Alltag komfortabel gestaltet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte sowie Apotheken und Ärzte sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zur hohen Lebensqualität des Stadtteils bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch der Hauptbahnhof und wichtige Verkehrsknotenpunkte sind gut erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Darüber hinaus besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie an die Autobahnen rund um Nürnberg. Dadurch sind auch umliegende Städte und Wirtschaftsstandorte bequem erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer schnellen Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt.

CODE DU BIEN: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

Contact

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

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

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

www.von-poll.com