

Nürnberg - Gibitzenhof

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

Codice oggetto: 26369008

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 389.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112,24 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26369008
Superficie netta	ca. 112,24 m ²
Piano	6
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2009

Prezzo d'acquisto	389.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	20.02.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	103.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



KI-basiertes Bild

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



KI-basiertes Bild

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



KI-basiertes Bild

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



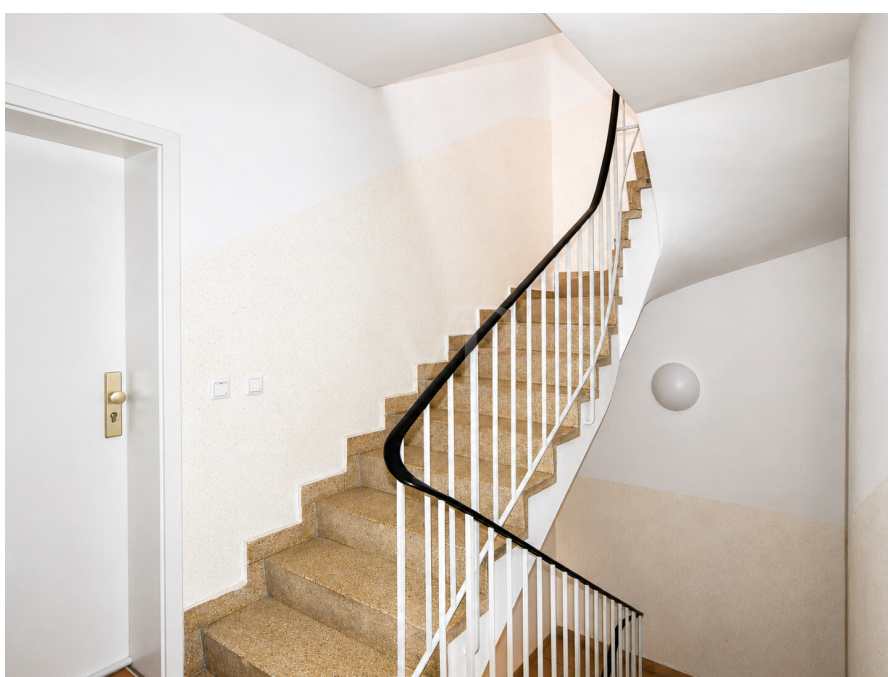
Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



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

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà

VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

VP 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

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

La proprietà



Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

Una prima impressione

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 begehbare 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.**

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26369008 - 90459 Nürnberg - Gibitzenhof

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com