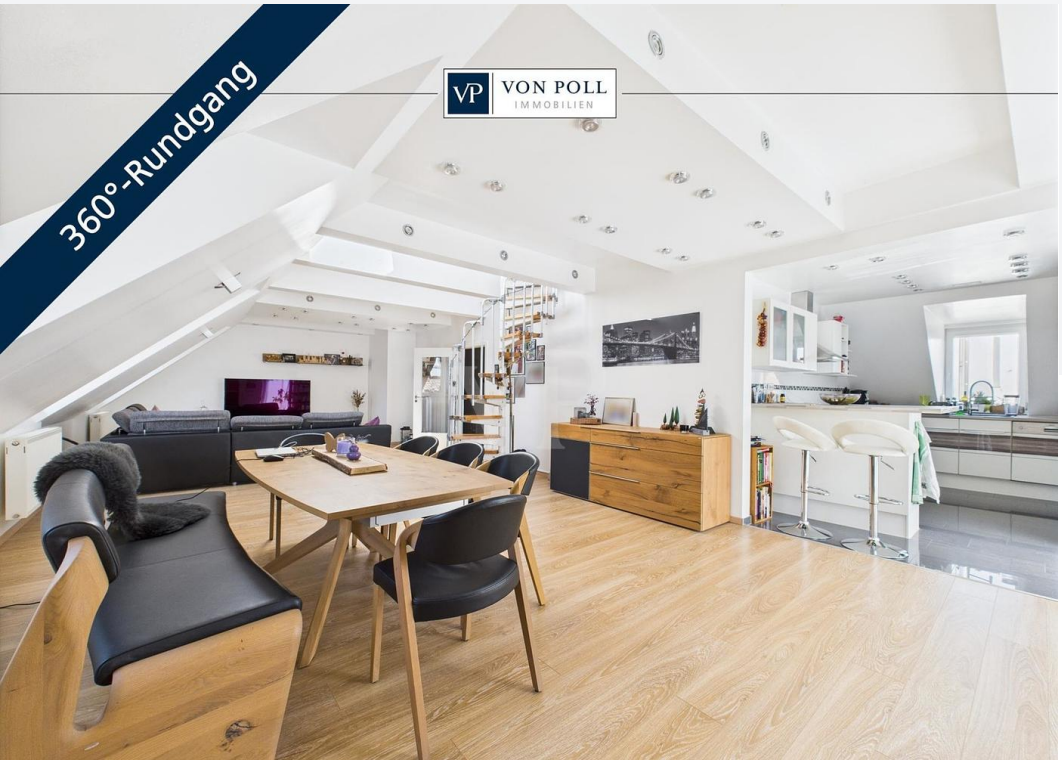
90443 Nürnberg

2 Etagen zum Verlieben – Maisonette mit Designbad & Garage



1.500 €
Kaltmiete

127 m²
Wohnfläche

57 m²
Nutzfläche

3,5
Zimmer

VON POLL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Galyna Grimm
Tel.: 004991174899957
galyna.grimm@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127 m²
Nutzfläche	57 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.500 €
Warmmiete	1.800 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	300 €
Gesamtbelastung brutto	1.800 €

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.12.2024
Baujahr (Haus)	1952
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	188.90
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F

Zustand

Baujahr	1952
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Bauweise

Massivbauweise	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

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.

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.

Lage

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.

Sonstige Angaben

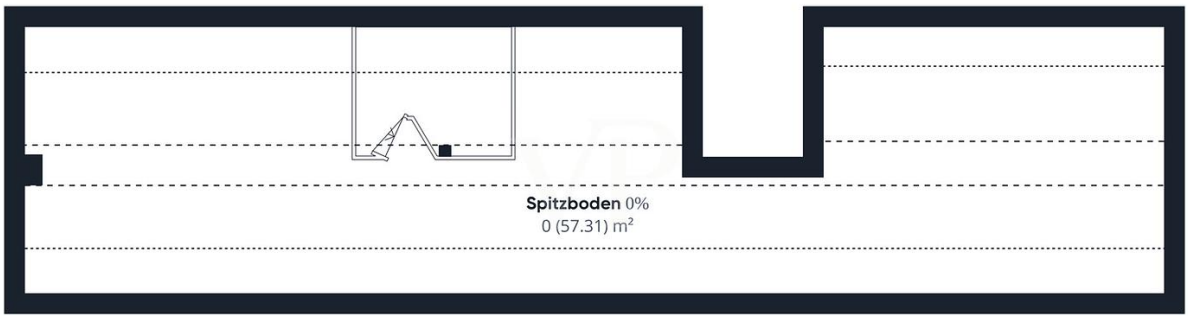
Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.12.2024.
Endenergiebedarf beträgt 188.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

360°-Rundgang
VP
VON POLL
IMMOBILIEN

SCARPA
NESPRESSO
NIKE

Mareike
& André

Küche / Wohnbereich
58.12 m²
Schlafen
23.15 m²
Diele
7.71 m²
Bad
13.41 m²
Büro
8.55 m²
Schlafen
15.76 m²
Erdgeschoss



Etage 1

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 | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.
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

VON POLL
FINANCE
Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren
Finanzierung
berechnen