

Nürnberg – Glockenhof

# VON POLL I Neubau 1,5 Zimmer Wohnung

Objektnummer: 24369048



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

MIETPREIS: 610 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 33 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Auf einen Blick

Objektnummer	24369048
Wohnfläche	ca. 33 m <sup>2</sup>
Etage	4
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2020

Mietpreis	610 EUR
Nebenkosten	145 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	43.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.12.2030	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Die Immobilie



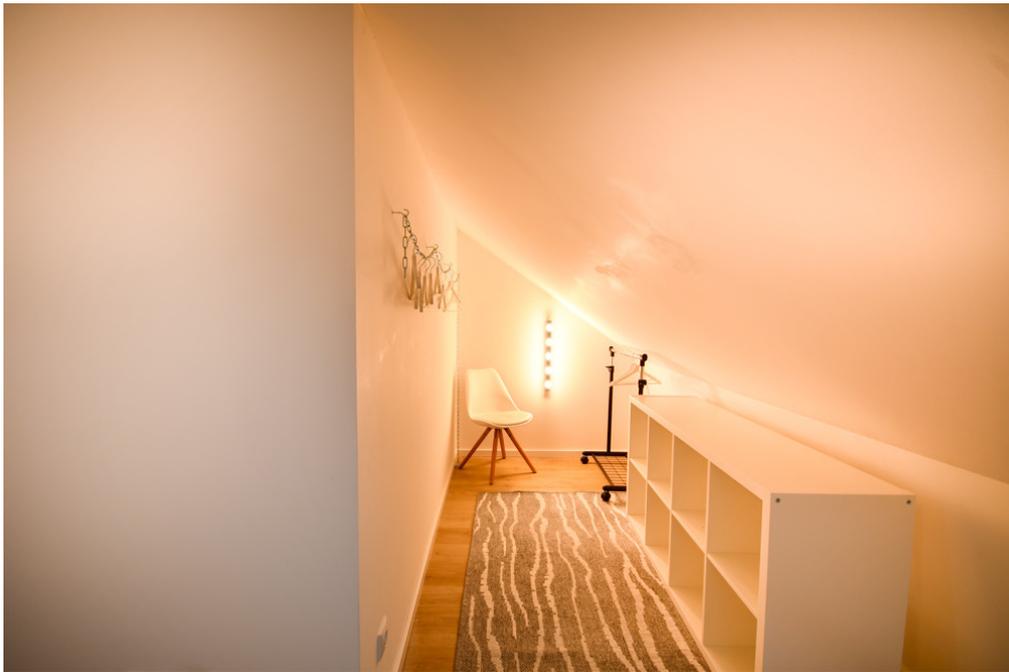
Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Die Immobilie



Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Die Immobilie

A promotional graphic for the Von Poll Immobilien app. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." In the background, a tablet and a smaller smartphone show the app's interface, which includes a "Marktpreis" section with a table of data.

Objekt	Preis	Veränderung
4.130€	18,3%	113,23-666,65€
4.130€	18,3%	113,23-666,65€

### Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

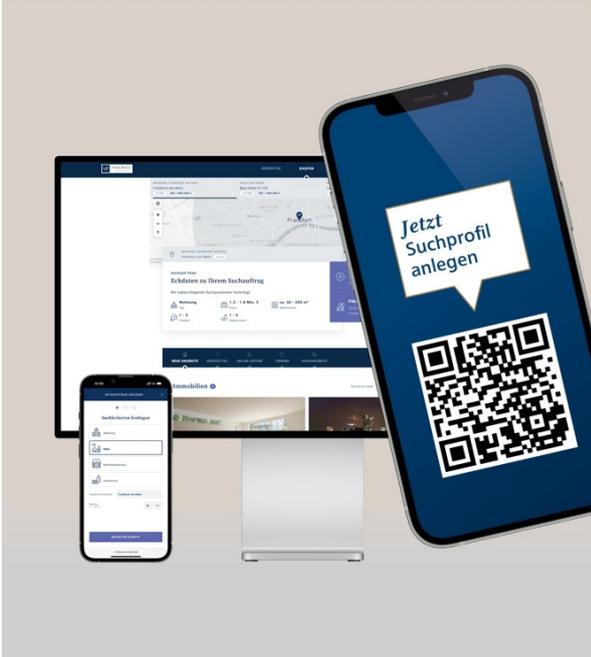
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

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

Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

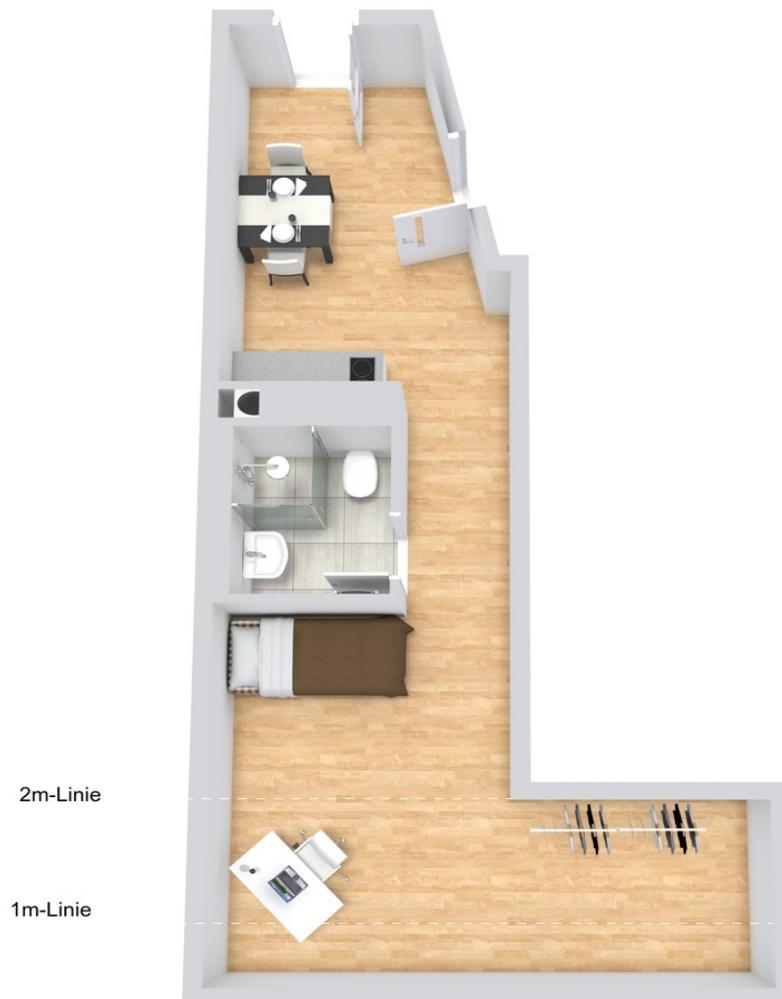
Roman Toponar  
Immobilienberater

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

Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Ein erster Eindruck

Neubauwohnung Es handelt sich um eine 1.5 Zimmer Wohnung, in der der Koch- und Essbereich durch einen raffinierten Grundriss vom Schlaf und Wohnbereich abgetrennt ist. Die Wohnung ist im 4. Obergeschoss des Hauses und ist bequem per Lift zu erreichen. Die hochwertige Einbauküche ist mit einem Herd, Backofen und einer Spülmaschine ausgestattet und bietet somit alles, was für den täglichen Komfort notwendig ist. Ein freistehender, moderner Kühlschrank rundet die Küchenausstattung ab. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und verfügt über praktische Ablagen sowie einen integrierten Spiegel. Eine Waschmaschine steht im Kellergeschoss zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, der Zugang erfolgt über einen Münzeinwurf. Neben der soliden und energieeffizienten Fernwärmeheizung, sind alle Räume mit Deckenleuchten ausgestattet, die ein angenehmes Lichtsystem bieten. Auf der Südseite gibt es als Erschließung einen Laubengang der auch als räumliche Erweiterung der Wohnung verstanden werden kann. Die Fenster der Südseite erlauben tolle Blickbezüge in die urbane Nürnberger Hinterhofstruktur mit verschiedenen Bestandsbäumen. Die Wohnung ist bereits bezugsfertig Sollte diese ansprechende Immobilie Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir Ihnen für eine Besichtigung ab dem 07. Januar zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses hervorragende Wohnangebot persönlich anzusehen, und überzeugen Sie sich von den zahlreichen Vorteilen, die diese Wohnung zu bieten hat. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um einen Termin zu vereinbaren und weitere Details zu erfahren. Bitte stellen Sie eine schriftliche Anfrage.

Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Ausstattung und Details

Die Wohnung wird mit folgendem Mobiliar ausgestattet:

- neue Einbauküche mit Herd, Backofen und Spülmaschine
- Waschmaschine im Keller (Münzeinwurf)
- Freistehender neuer Kühlschrank
- Schreibtisch und Stühle
- Kleiderschrank
- Spiegel im Bad
- Ablagen im Bad
- Alle Deckenleuchten

Ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden

Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Alles zum Standort

Glockenhof ist ein sehr zentrales und urbanes Viertel mit sehr guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die Lage der Wohnung ist trotzdem in einer ruhigen Wohnanlage und von der Hauptstraße weg ausgerichtet. Die Uni, sowie die Stadtmitte und diverse Einkaufsmöglichkeiten, Bars und Restaurants sind sehr schnell und bequem zu erreichen. Bus (5 Min) S-Bahn (5 Min) Tram (10 Min), HBF (15 Min) sind fußläufig zu erreichen

Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2030. Endenergiebedarf beträgt 43.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24369048 - 90478 Nürnberg – Glockenhof

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35 Fürth  
E-Mail: fuerth@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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