

Nürnberg – St. Lorenz

# Exklusives Loft in der Innenstadt mit 2 Terrassen

CODE DU BIEN: 24021053



PRIX D'ACHAT: 945.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

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

CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24021053	Prix d'achat	945.000 EUR
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>	Type	Loft Studio Atelier
Etage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	2021		
Place de stationnement	1 x Garage, 25000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## Informations énergétiques

Type de chauffage Chauffage centralisé

Certification  
énergétique

Legally not required

CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## La propriété





CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## La propriété





CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## La propriété





CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## La propriété



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## Une première impression

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 180 m<sup>2</sup> befindet sich in einem neuwertigen Zustand und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Sie befindet sich in einem Haus, das unter Ensembleschutz steht und bis 2022 komplett kernsaniert wurde. Dies verleiht der Immobilie nicht nur historischen Charme, sondern auch eine besondere architektonische Bedeutung. Das im Jahr 2021 fertiggestellte Loft-Studio präsentiert ein zeitgemäßes und attraktives Ambiente, das selbst die anspruchsvollsten Käufer begeistern wird, die ein urbanes und gehobenes Wohnambiente suchen. Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei hochwertige Badezimmer, was sie ideal für Paare oder kleine Familien macht. Die großzügigen Terrassen bieten zusätzlichen Platz im Freien und laden zum Entspannen und Sonnenbaden ein. Die zentrale Lage der Wohnung in einer ruhigen Innenstadtgegend sorgt für eine exzellente Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte. Die räumliche Aufteilung der Wohnung ist optimal gestaltet, um ein harmonisches Wohngefühl zu schaffen. Helle und offene Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die modernen Badezimmer sind mit hochwertigen Armaturen ausgestattet und bieten sowohl Komfort als auch Funktionalität. Gerne laden wir Sie ein, diese zeitgemäße Wohnung in bester Lage persönlich zu besichtigen und sich von ihren zahlreichen Vorzügen zu überzeugen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.



CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## Détails des commodités

Zu den Vorzügen dieser Wohnung zählen insbesondere:

- Parkett im Wohn- und Schlafzimmern
- Großer Wohn- und Essbereich
- Hochwertiger Fliesenboden im Badezimmer und Gäste-WC
- Hochwertige Armaturen in Bad und Gäste-WC
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Einbauküche
- Top Innenstadtlage
- Garage (zzgl. 25.000 €)

CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## Tout sur l'emplacement

Die Nürnberger Innenstadt, insbesondere das Viertel St. Lorenz, besticht durch ihre zentrale Lage und hervorragende Verkehrsanbindung. In St. Lorenz treffen historischer Charme und modernes Stadtleben aufeinander, wodurch eine einzigartige Atmosphäre entsteht. Die Altstadt ist von zahlreichen kulturellen Sehenswürdigkeiten, gemütlichen Cafés, erstklassigen Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten geprägt. Die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Der Hauptbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet schnellen Zugang zu regionalen und überregionalen Zugverbindungen. Zudem gewährleisten zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien eine bequeme Erreichbarkeit aller Stadtteile. Für Autofahrer ist die Nähe zu den Autobahnen A3, A6 und A9 ein zusätzlicher Vorteil, der eine unkomplizierte Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht. St. Lorenz ist somit ein attraktiver Wohnort für alle, die das urbane Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur und Anbindung schätzen.

CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## 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 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.

CODE DU BIEN: 24021053 - 90402 Nürnberg – St. Lorenz

## Contact

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

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nuremberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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