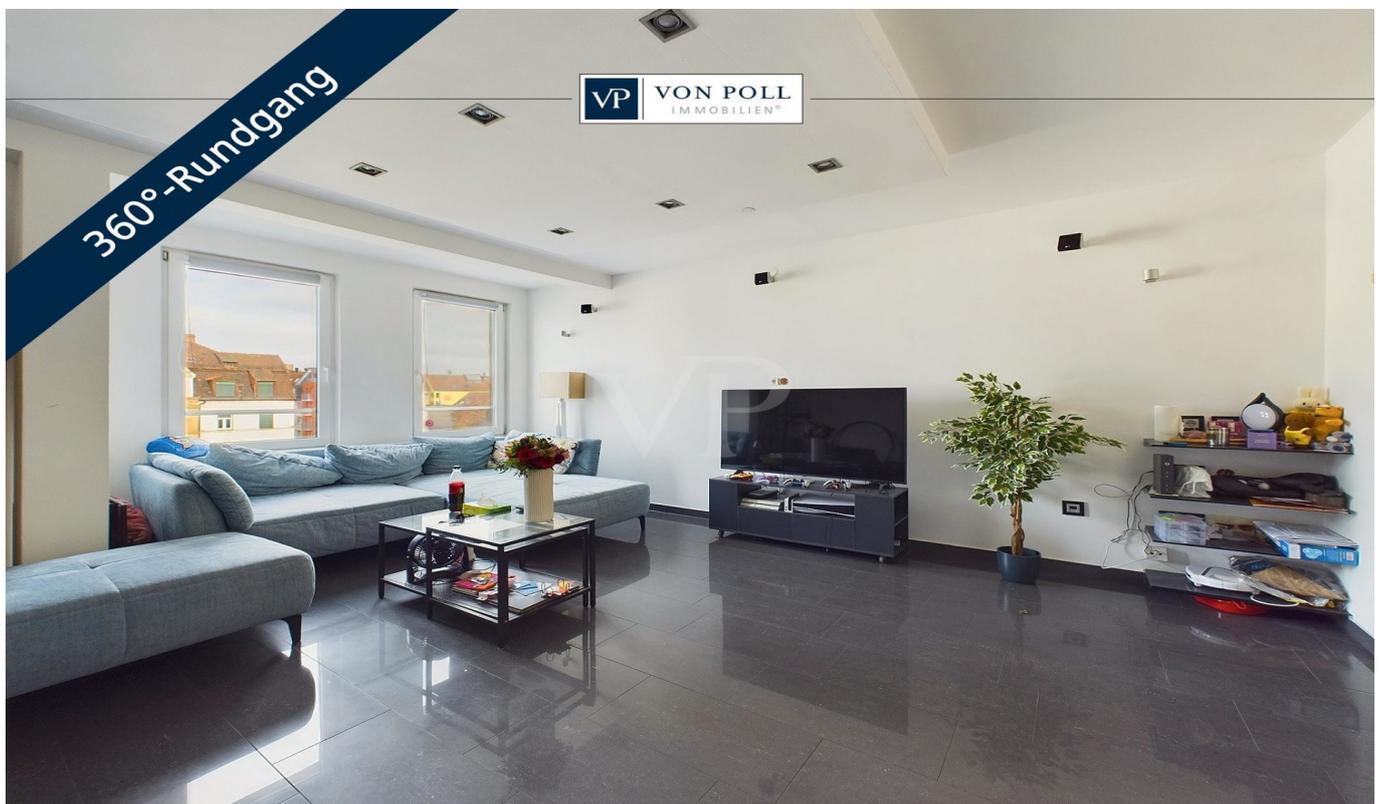


Nürnberg – Eberhardshof

2 Ebenen mit Küche für Sportbegeisterte

????????? ??????????: 24021072



????? ??????????: 1.300 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ??????????: 4

???????? ??????????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ??????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021072	?????????????	???????????
?????????????	ca. 120 m ²	?????????????	.
?????????	4	????? ????????????????	2024
?????????	4	?????????	?????????
????????????? ???	2	???????????????	
?????????????		?????????????????????????	ca. 0 m ²
?????????????	2	???????	
????? ????????????????	1890	?????????	?????????????????????
			???????????

???????? ??????????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	????????	146.70 kWh/m²a
??????????????	15.04.2030	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????????? ???		????????????	E
????? ????????????	??????	??????????????	
		????????????	

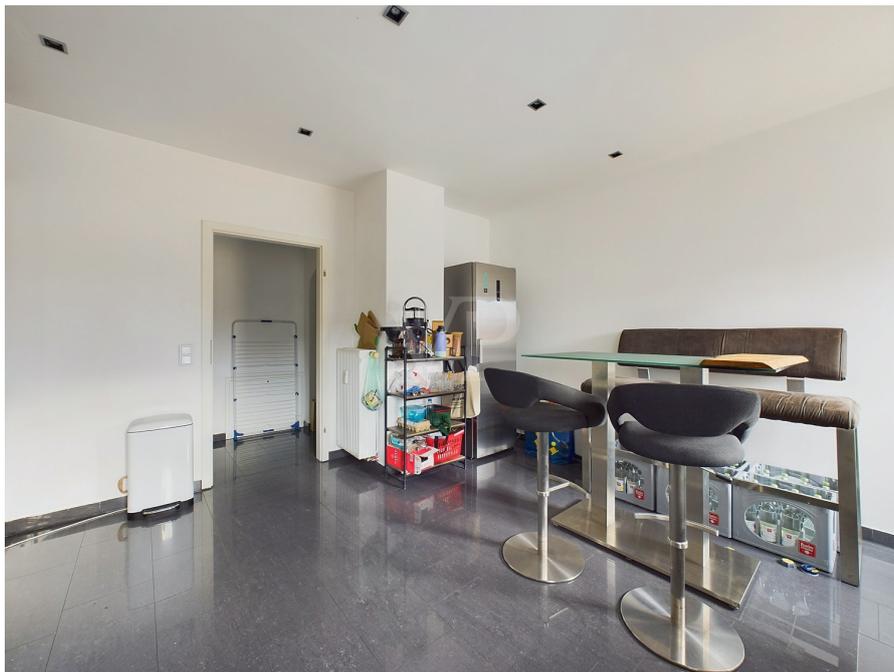
??????? ???????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

?? ????????



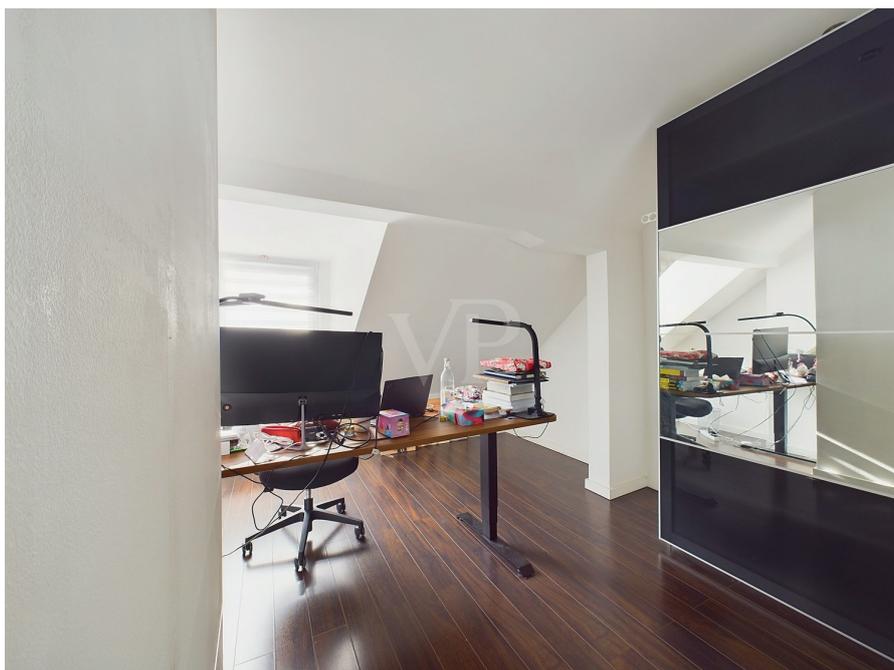
??????? ???????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

?? ????????



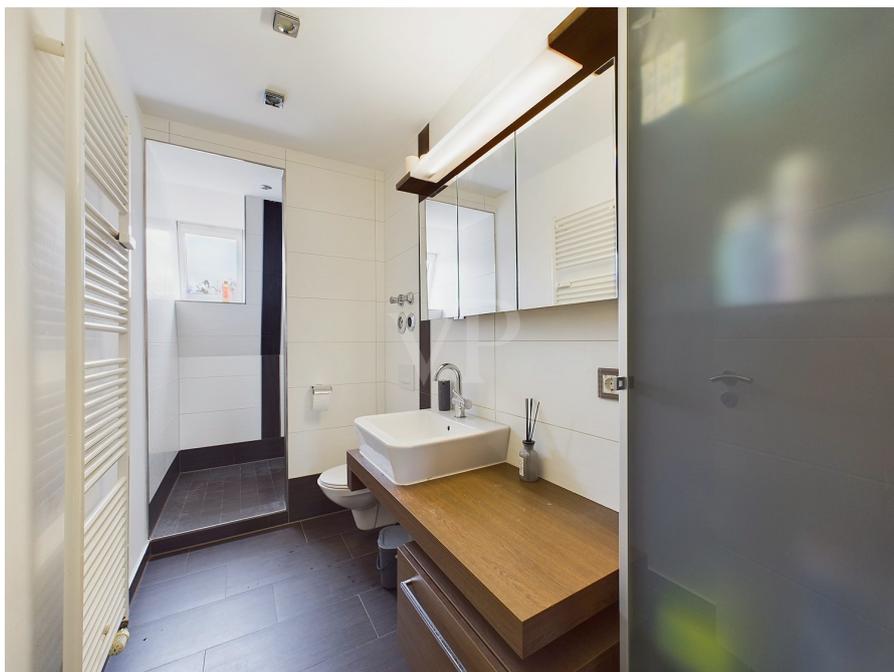
??????? ???????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

?? ????????



???????? ??????????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

?? ?????????



??????? ????????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

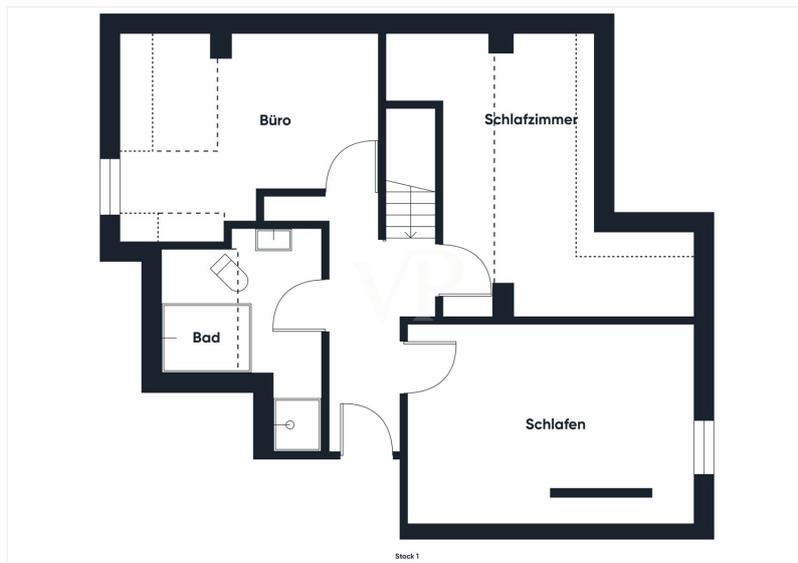
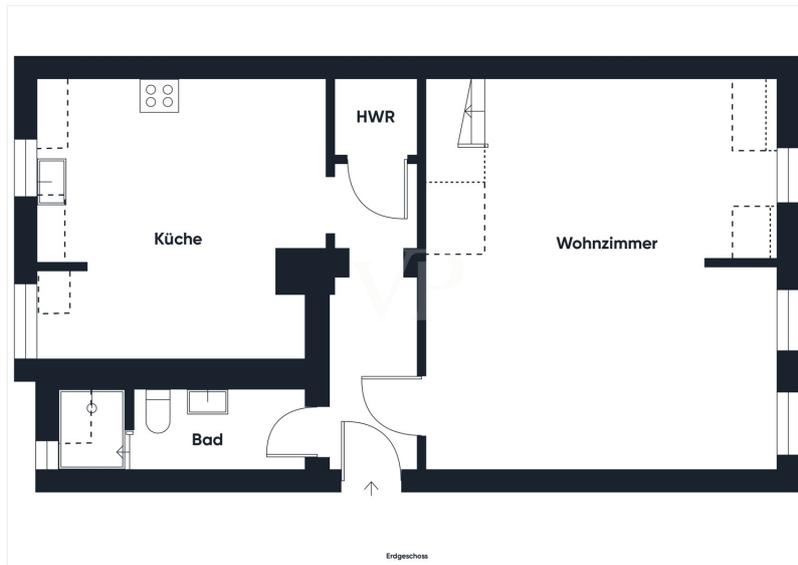
Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg

???????? ??????????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

??? ?????? ???????????

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung befindet sich in der 4. und 5. Etage (ohne Aufzug!) und überzeugt durch ihre Mischung aus historischem Charme und modernem Komfort. Die Immobilie erstreckt sich über zwei Etagen und bietet auf ca. 120 m² Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot. Der Altbau aus dem Jahr 1890 wurde im Jahr 2024 umfangreich modernisiert und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen geräumigen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Die offene Raumgestaltung im Wohn- und Essbereich sorgt für ein ansprechendes Ambiente. Die Fenster lassen viel natürliches Licht einfallen und bieten einen freundlichen Ausblick. Die Wohnküche ist sehr modern ausgestattet und bietet genügend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Zusammenkünfte. Die Maisonette verfügt über insgesamt vier Zimmer. Zwei davon sind als Schlafzimmer konzipiert und bieten genügend Raum für Ihre persönlichen Gestaltungsideen. Die beiden Badezimmer, wovon Sie das große Wannenbad über die Treppe in der oberen Etage erreichen, sind beide ebenfalls modernisiert und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet. Eines der Badezimmer verfügt über eine Badewanne, das andere, welches im unteren Stock liegt, über eine komfortable Dusche, sodass für jeden Geschmack etwas dabei ist. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung in den kälteren Monaten und unterstreicht die moderne Ausstattung der Immobilie. Obwohl die Wohnung Teil eines historischen Gebäudes ist, bietet sie alle Annehmlichkeiten modernen Wohnens. Die gelungene Kombination aus modernisierter Technik und dem Charme eines Altbaus macht dieses Objekt besonders ansprechend. Sowohl Paare als auch die kleinere Familie finden hier ihren idealen Lebensmittelpunkt. Zusammengefasst erhalten Sie hier eine Maisonette-Wohnung mit historischem Flair und moderner Ausstattung, die Ihnen hohen Wohnkomfort in einer attraktiven Lage bietet. Nehmen Sie Kontakt mit uns auf, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

??????? ???????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

??? ??? ??? ????????????

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine U-Bahn-Station der Linie U1, die eine direkte Verbindung zur Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof bietet. Die Linie U1 verbindet Nürnberg und die benachbarte Stadt Fürth und stellt somit eine schnelle und komfortable Verkehrsoption dar. Auch Buslinien verkehren in der Umgebung und bieten zusätzliche Flexibilität im Nahverkehr. Das Objekt liegt an einer der Hauptverkehrsachsen, die Nürnberg mit Fürth verbindet. Über diese Straße sind sowohl das Zentrum von Nürnberg als auch die Stadt Fürth in kurzer Zeit erreichbar. Die nahegelegene Bundesstraße B4 sowie der Frankenschnellweg (A73) bieten darüber hinaus eine zügige Verbindung an das überregionale Autobahnnetz, unter anderem an die Autobahnen A3 und A9. Diese hervorragende Anbindung macht den Standort auch für Fernreisende und den Güterverkehr besonders attraktiv. Die Lage bietet eine optimale Kombination aus urbanem Flair und ausgezeichneter Erreichbarkeit. Durch die Nähe zur Innenstadt, die bequeme öffentliche Verkehrsanbindung und die hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz ist dieser Standort sowohl für Pendler als auch für Unternehmen und Privatpersonen attraktiv.

??????? ???????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2030. Endenergieverbrauch beträgt 146.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 24021072 - 90429 Nürnberg – Eberhardshof

?????????????? ???????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15 ?????????????
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com