

Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

# Zwei Ebenen mit Dachterrasse am Wöhrder See

VP azonosító: 24021055



BÉRLETI DÍJ: 1.600 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Áttekintés

VP azonosító	24021055
Hasznos lakótér	ca. 110 m <sup>2</sup>
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
EMELET	4
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1995
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs, 70 EUR (Bérlés)

Lakás	
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	21.08.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	87.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C

VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Az ingatlan





VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Az ingatlan



VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Az ingatlan

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

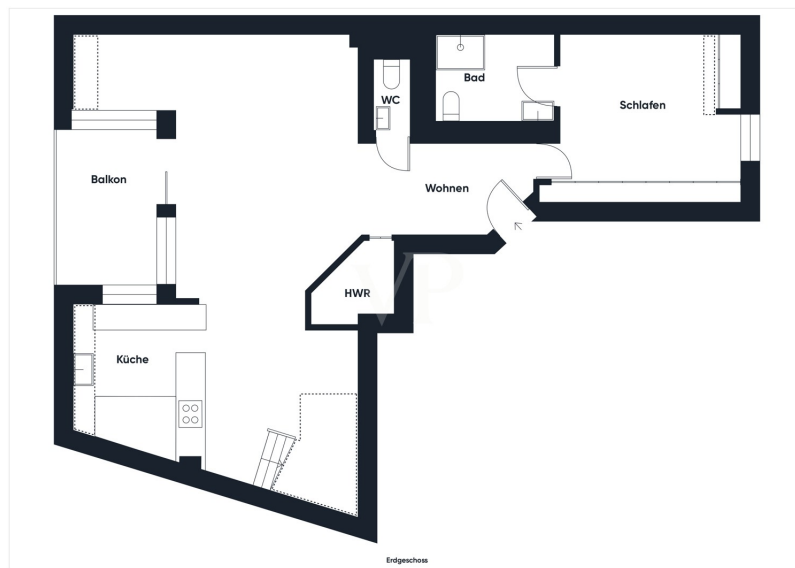
Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

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

VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)**

## Az els? benyomás

Diese gepflegte Maisonettewohnung bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 3 Zimmern ein komfortables Zuhause, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Die Aufteilung der Räume erstreckt sich über zwei Ebenen, welches der Wohnung einen einzigartigen Charme und zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten verleiht. Die Wohnung beeindruckt mit einer gehobenen Ausstattung und einem durchdachten Grundriss, der viel Raum für individuelle Gestaltungsideen lässt. Die modernen Einbauten und hochwertigen Materialien schaffen eine einladende und elegante Atmosphäre. Der großzügige Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein und bietet einen herrlichen Ausblick auf das Hallerschloss am Wöhrder See. Hier können Sie entspannte Stunden unter freiem Himmel genießen und den Alltag hinter sich lassen. Die zentrale, aber dennoch ruhige Lage der Wohnung bietet Ihnen zahlreiche Vorteile. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem zeichnet sich die Umgebung durch gepflegte Grünflächen und das nahe gelegene östliche Pegnitztal aus, die Ihnen zahlreiche Erholungsmöglichkeiten in der Natur bieten. Ob für entspannte Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach nur zum Abschalten – die Umgebung hat für jeden etwas zu bieten. Diese Maisonettewohnung ist ideal für Singles oder Paare, die eine gepflegte Immobilie mit durchdachtem Grundriss und gehobener Ausstattung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieser charmanten Wohnung überzeugen.

**VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)**

## Minden a helyszínr?!

Die Maisonettewohnung befindet sich im Stadtteil Erlenstegen im Nordosten von Nürnberg. Dieser Stadtteil ist bekannt für seine grünen Wohngebiete und die Nähe zum Pegnitztal, einem beliebten Naherholungsgebiet. Erlenstegen ist ein gehobener Wohnbezirk, der vor allem bei Familien und Berufspendlern geschätzt wird. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Alltag bequem gestalten. Auch gastronomische Angebote und diverse Dienstleister sind gut erreichbar. Ein weiteres Highlight der Lage ist die Nähe zum Reichswald, einem großen Waldgebiet, das sich hervorragend für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Joggen eignet. Die ruhige und naturnahe Umgebung trägt zur hohen Lebensqualität in diesem Bereich bei. Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr, als auch für den öffentlichen Nahverkehr hervorragend. Die Lage bietet eine schnelle Anbindung an die Bundesstraße B2, die eine der Hauptverkehrsachsen in Nürnberg ist. Von hier aus sind die Autobahnen A3 und A9 in wenigen Fahrminuten zu erreichen, wodurch sowohl Fern- als auch Nahziele bequem erreichbar sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen Nürnbergs. Zudem ist die S-Bahn-Station Nürnberg-Erlenstegen in der Nähe, von der aus regelmäßige Verbindungen zum Hauptbahnhof Nürnberg bestehen. Diese Verbindungen ermöglichen einen schnellen Zugang zu weiteren regionalen und überregionalen Zielen. Für Fahrradfahrer und Fußgänger gibt es gut ausgebaute Wege, die eine sichere und angenehme Fortbewegung ermöglichen. Der nahegelegene Pegnitzgrund bietet zusätzlich attraktive Routen für Radfahrer und Spaziergänger.

**VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 87.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist C.

VP azonosító: 24021055 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nürnberg  
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)