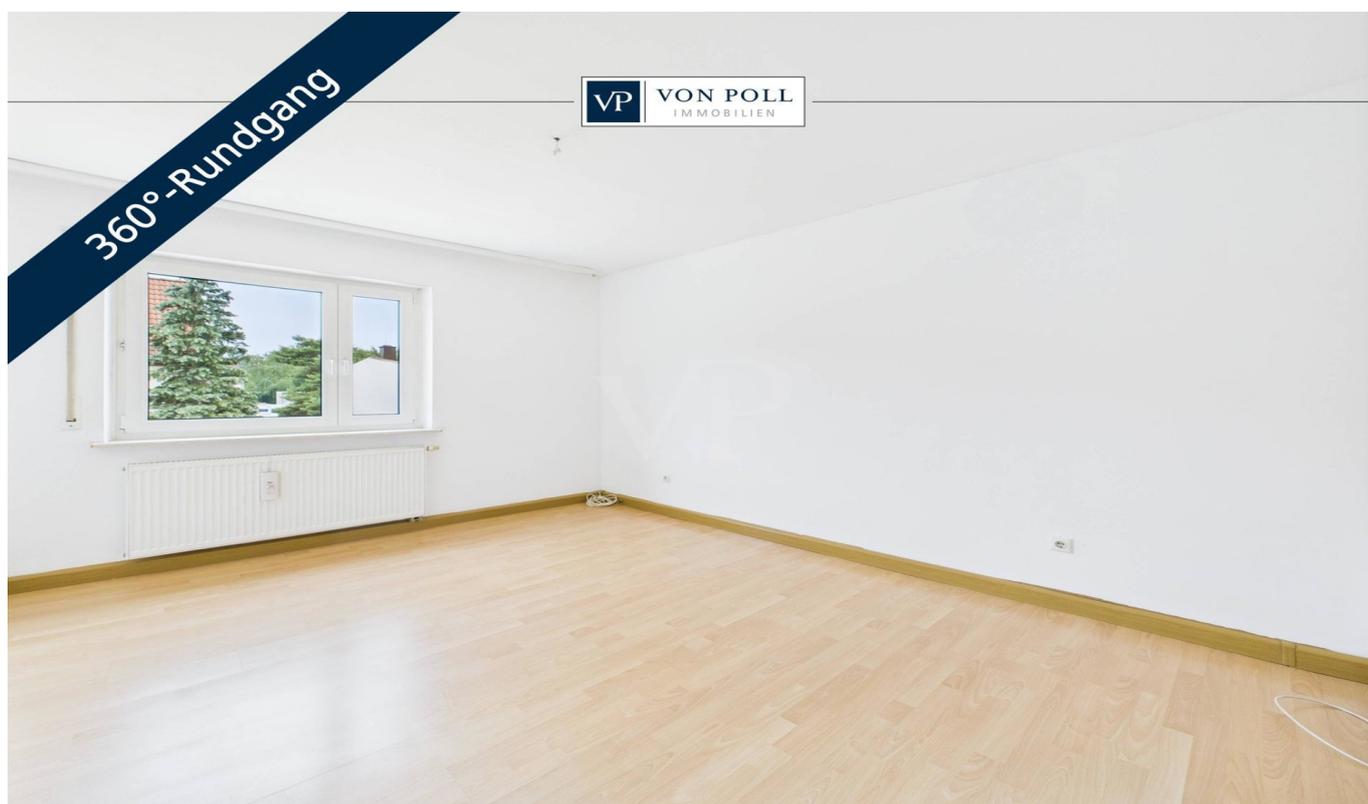


Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## 3 Zimmer zum Wohlfühlen – gut geschnitten, gut gelegen

**CODICE OGGETTO: 25021052**



**PREZZO D'AFFITTO: 750 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 75 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

CODICE OGGETTO: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)**

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25021052              |
| Superficie netta    | ca. 75 m <sup>2</sup> |
| Piano               | 1                     |
| Vani                | 3                     |
| Camere da letto     | 2                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1953                  |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Prezzo d'affitto      | 750 EUR   |
| Costi aggiuntivi      | 110 EUR   |
| Appartamento          | Piano     |
| Stato dell'immobile   | Curato    |
| Tipologia costruttiva | massiccio |

CODICE OGGETTO: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica         |
|---|-------------------------------------|---|-----------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo energetico                                    | 172.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 17.06.2035                          | Classe di efficienza energetica                       | F                           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1953                        |

CODICE OGGETTO: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## La proprietà



### 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)

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

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

CODICE OGGETTO: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## La proprietà



**VP** VON POLL  
FINANCE

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

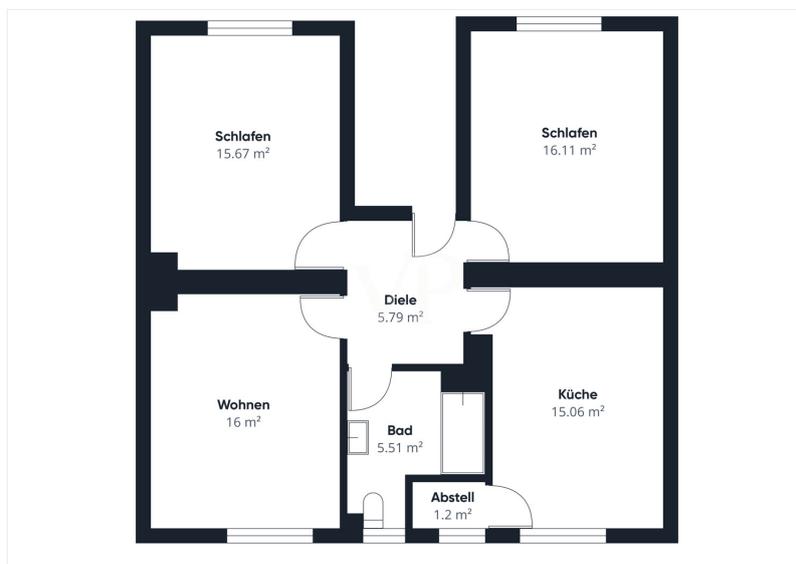
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen



CODICE OGGETTO: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)**

## Una prima impressione

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung bietet 75?m<sup>2</sup> Wohnfläche und punktet mit einer klugen Raumaufteilung, angenehmer Helligkeit und einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung.

Der großzügige Wohnbereich ist der Mittelpunkt der Wohnung – ideal zum Entspannen oder für gesellige Abende. Zwei weitere Zimmer eignen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die separate Küche ist ideal geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich – perfekt für den Start in den Tag oder entspannte Abendessen.

Das gepflegte Tageslichtbad ist mit allen notwendigen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Die Wohnung wird über eine Etagenheizung beheizt, sodass jeder Raum individuell temperiert werden kann.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein geräumiger Kellerraum. Für alle, die mit dem Auto unterwegs sind, stehen in der Straße ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Die nächste Bushaltestelle ist nur wenige Gehminuten entfernt, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Fazit: Eine durchdacht geschnittene Wohnung mit Essküche und ruhigem Wohnumfeld – ideal für Paare oder kleine Haushalte, die Wert auf Komfort und gute Erreichbarkeit legen.

Die Wohnung verfügt über eine Etagenheizung, die eine individuelle Temperaturregelung in jedem Raum ermöglicht. Ein großes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum für Dinge des täglichen Lebens, die nicht ständig gebraucht werden.

Die Lage verbindet Wohnqualität mit Infrastruktur: In einer ruhigen Nachbarschaft gelegen, erreichen Sie Bus und Bahn in wenigen Gehminuten. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote und Parkmöglichkeiten befinden sich in direkter Nähe.

Fazit: Eine rundum stimmige Wohnung mit viel Potenzial für ein angenehmes Zuhause. Ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf einen ruhigen Rückzugsort mit guter Anbindung legen.

**CODICE OGGETTO: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)**

## Tutto sulla posizione

Gaismannshof ist ein ruhiger Stadtteil im Westen Nürnbergs mit guter Anbindung und angenehmem Wohnumfeld. Die Bebauung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, kleineren Wohnanlagen und Gärten – ideal für alle, die zentrumsnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Die Mikrolage bietet eine sehr gute Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleinere Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. In unmittelbarer Umgebung befinden sich auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Freizeitangebote wie Sportvereine, Tennisplätze und das nahegelegene Westbad sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

Für Erholung im Grünen lädt der nur wenige Gehminuten entfernte Westpark ein – mit Spazierwegen, Wiesen und Spielplätzen ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt.

Die U-Bahn-Station Gustav-Adolf-Straße (Linie U3) liegt ebenfalls in direkter Nähe und verbindet Gaismannshof schnell mit der Nürnberger Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Auch mehrere Buslinien sowie die Nähe zur Südwesttangente sorgen für eine hervorragende Verkehrsanbindung, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto.

**CODICE OGGETTO: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 172.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg  
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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