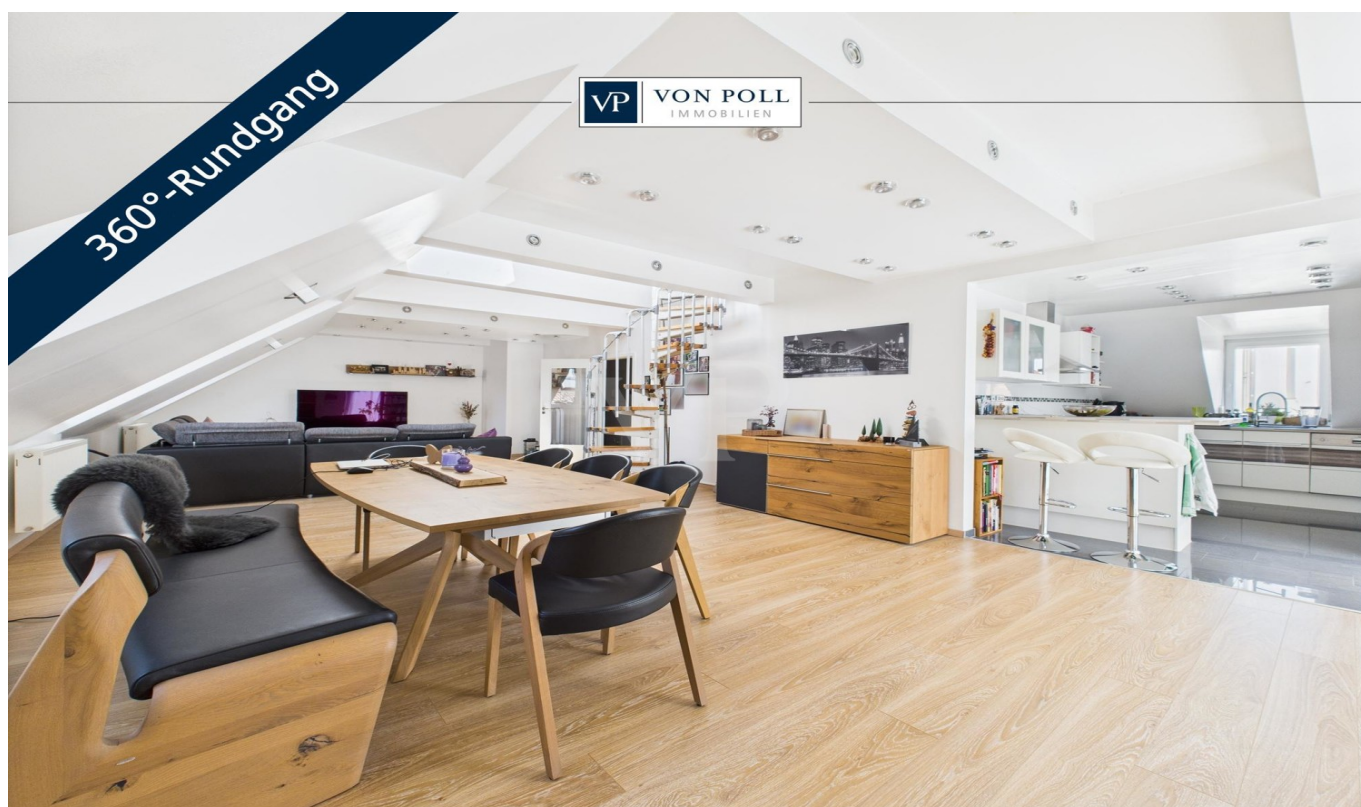


Nürnberg – Gostenhof

## 2 Etagen zum Verlieben – Maisonette mit Designbad & Garage

Número da propriedade: 25021054



PREÇO DO ALUGUEL: 1.500 EUR • ÁREA: ca. 127 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Numa vista geral

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| Número da propriedade  | 25021054                       |
| Área                   | ca. 127 m²                     |
| Piso                   | 3                              |
| Quartos                | 3.5                            |
| Quartos                | 2                              |
| Casas de banho         | 1                              |
| Ano de construção      | 1952                           |
| Tipo de estacionamento | 1 x Garagem, 70 EUR (Arrendar) |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Preço do aluguel   | 1.500 EUR |
| Custos adicionais  | 300 EUR   |
| Tipo de construção | Sólido    |
| Área útil          | ca. 57 m² |

Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Dados energéticos

| Fonte de Energia                  | Gás        | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Certificado Energético válido até | 17.12.2024 | Procura final de energia                                 | 188.90 kWh/m²a           |
|                                   |            | Classificação energética                                 | F                        |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1952                     |

Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## O imóvel



Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## O imóvel



Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## O imóvel



Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## O imóvel



Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## O imóvel



Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## O imóvel



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

Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## O imóvel



**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

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



**VP VON POLL FINANCE**

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

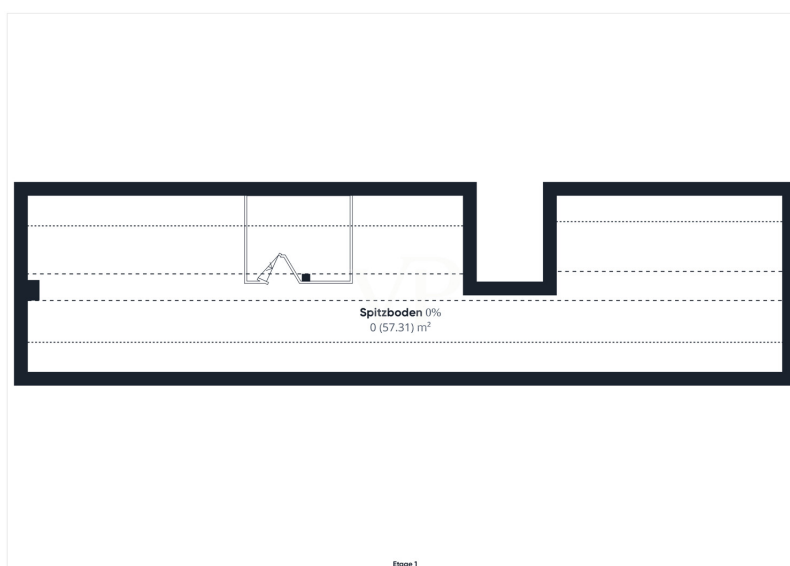
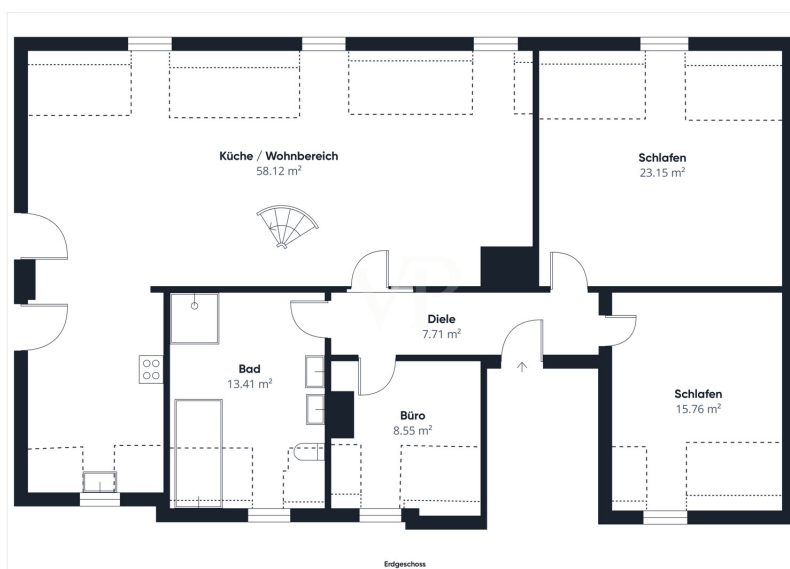
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Uma primeira impressão

Auf 2 Etagen verteilt, bietet diese rund 127?m<sup>2</sup> große Maisonette jede Menge Platz und Wohnkomfort:

3,5 Zimmer, 2 ruhige Schlafzimmer, 1 modernes Bad mit großer Badewanne, plus großer Dusche und eine hochwertige Einbauküche lassen keine Wünsche offen.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit großer Fensterfront sorgt für viel Licht und ein angenehmes Wohngefühl.

Über die Treppe geht es in den großen Spitzboden (ca. 57?m<sup>2</sup> Grundfläche = keine Wohnfläche) – perfekt als Homeoffice, Gästebereich oder kreativer Rückzugsort.

Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 15?m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum.  
Eine Garage direkt am Haus gehört ebenfalls dazu.

Die Lage? Ruhig und dennoch top angebunden: Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Schulen sind schnell erreichbar.

Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Tudo sobre a localização

Gostenhof ist einer der ältesten und vielfältigsten Viertel Nürnbergs.

Es ist bekannt als das "alternative Herz" der Stadt und zeichnet sich durch eine multikulturelle Atmosphäre aus, die von zahlreichen Cafés, Bars, Boutiquen und Kunstgalerien geprägt ist. Die Architektur des Viertels besteht überwiegend aus Altbauten des 19. Jahrhunderts, ergänzt durch renovierte Gründerzeitvillen und moderne Wohnanlagen.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren U-Bahn- und Buslinien, gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt sowie anderer Stadtteile. Die gute Anbindung ermöglicht zudem eine schnelle und einfache Erreichbarkeit sowohl Nürnbergs als auch Fürths. Die Nähe zur Pegnitz mit ihren weitläufigen Auen bietet attraktive Naherholungsgebiete für Freizeitaktivitäten.

Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2024.

Endenergiebedarf beträgt 188.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número da propriedade: 25021054 - 90443 Nürnberg – Gostenhof

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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