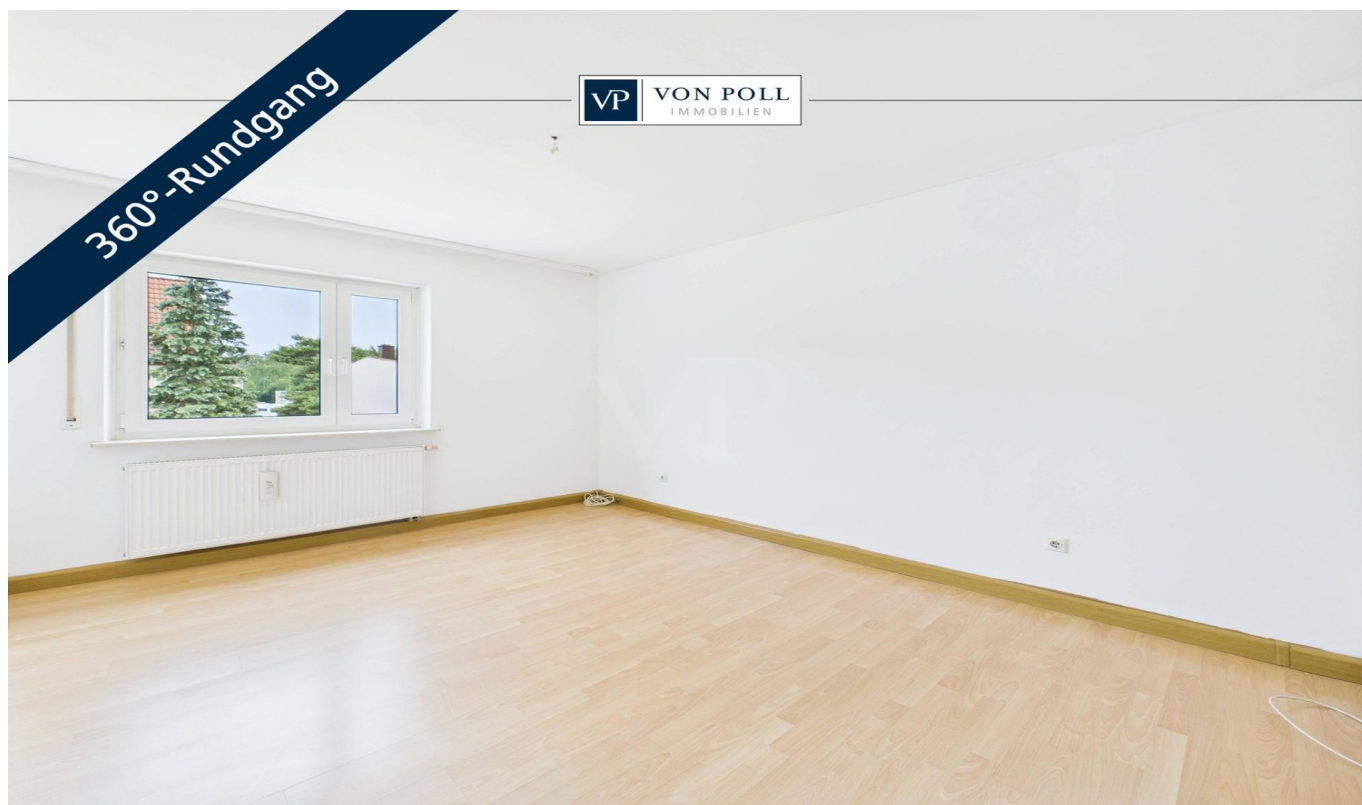


Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

3 Zimmer zum Wohlfühlen – gut geschnitten, gut gelegen

Número da propriedade: 25021052



PREÇO DO ALUGUEL: 750 EUR • ÁREA: ca. 75 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

- 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: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

Numa vista geral

Número da propriedade	25021052
Área	ca. 75 m²
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1953

Preço do aluguel	750 EUR
Custos adicionais	110 EUR
Apartamento	Piso
Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	172.90 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.06.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1953

Número da propriedade: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

O imóvel



Número da propriedade: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

O imóvel



Número da propriedade: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

O imóvel



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





**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

Número da propriedade: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

O imóvel



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren

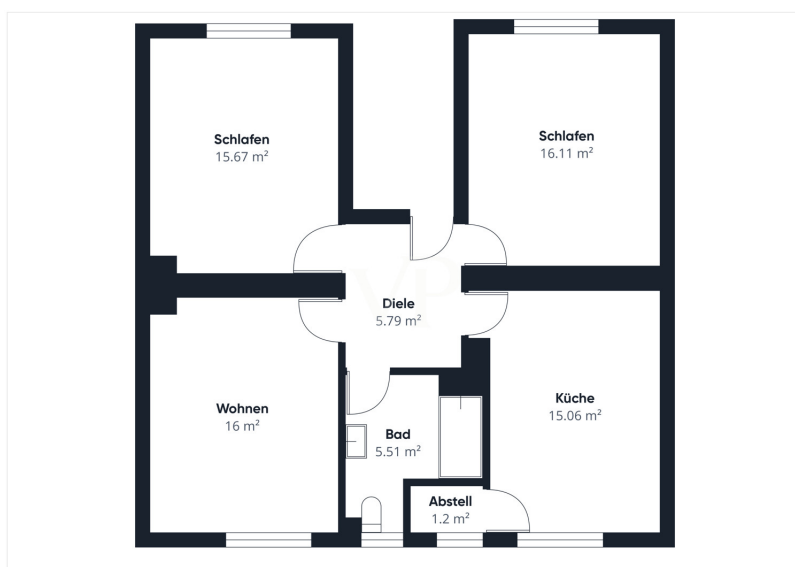


Finanzierung
berechnen



Número da propriedade: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

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: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

Uma primeira impressão

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung bietet 75?m² 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.

Número da propriedade: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 172.90 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25021052 - 90431 Nürnberg – Gaismannshof (Stadtteil)

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

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

www.von-poll.com