



90402 Nürnberg

Exklusives Loft in der Innenstadt mit 2 Terrassen



945.000 €

Kaufpreis

180 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILien GmbH

Max Pabst

Tel.: +49 911 - 74 89 99 52

max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	2021
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	945.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2021
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Zu den Vorzügen dieser Wohnung zählen insbesondere:

- Parkett im Wohn- und Schlafzimmern
- Großer Wohn- und Essbereich
- Hochwertiger Fliesenboden im Badezimmer und Gäste-WC
- Hochwertige Armaturen in Bad und Gäste-WC
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Waschbecken & Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil
- Einbauküche
- Top Innenstadtlage
- Garage (zzgl. 25.000 €)



Beschreibung

Diese großzügige Wohnung mit einer Wohnfläche von etwa 180 m² befindet sich in einem neuwertigen Zustand und zeichnet sich durch eine gehobene Ausstattungsqualität aus. Sie befindet sich in einem Haus, das unter Ensembleschutz steht und bis 2022 komplett kernsaniert wurde. Dies verleiht der Immobilie nicht nur historischen Charme, sondern auch eine besondere architektonische Bedeutung.

Das im Jahr 2021 fertiggestellte Loft-Studio präsentiert ein zeitgemäßes und attraktives Ambiente, das selbst die anspruchsvollsten Käufer begeistern wird, die ein urbanes und gehobenes Wohnambiente suchen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und zwei hochwertige Badezimmer, was sie ideal für Paare oder kleine Familien macht. Die großzügigen Terrassen bieten zusätzlichen Platz im Freien und laden zum Entspannen und Sonnenbaden ein.

Die zentrale Lage der Wohnung in einer ruhigen Innenstadtgegend sorgt für eine exzellente Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Geschäfte. Die räumliche Aufteilung der Wohnung ist optimal gestaltet, um ein harmonisches Wohngefühl zu schaffen. Helle und offene Räume schaffen eine angenehme Atmosphäre, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Die modernen Badezimmer sind mit hochwertigen Armaturen ausgestattet und bieten sowohl Komfort als auch Funktionalität.

Gerne laden wir Sie ein, diese zeitgemäße Wohnung in bester Lage persönlich zu besichtigen und sich von ihren zahlreichen Vorzügen zu überzeugen. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Lage

Die Nürnberger Innenstadt, insbesondere das Viertel St. Lorenz, besticht durch ihre zentrale Lage und hervorragende Verkehrsanbindung. In St. Lorenz treffen historischer Charme und modernes Stadtleben aufeinander, wodurch eine einzigartige Atmosphäre entsteht. Die Altstadt ist von zahlreichen kulturellen Sehenswürdigkeiten, gemütlichen Cafés, erstklassigen Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten geprägt.

Die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Der Hauptbahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet schnellen Zugang zu regionalen und überregionalen Zugverbindungen. Zudem gewährleisten zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien eine bequeme Erreichbarkeit aller Stadtteile. Für Autofahrer ist die Nähe zu den Autobahnen A3, A6 und A9 ein zusätzlicher Vorteil, der eine unkomplizierte Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglicht.

St. Lorenz ist somit ein attraktiver Wohnort für alle, die das urbane Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur und Anbindung schätzen.

Sonstige Angaben

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.

















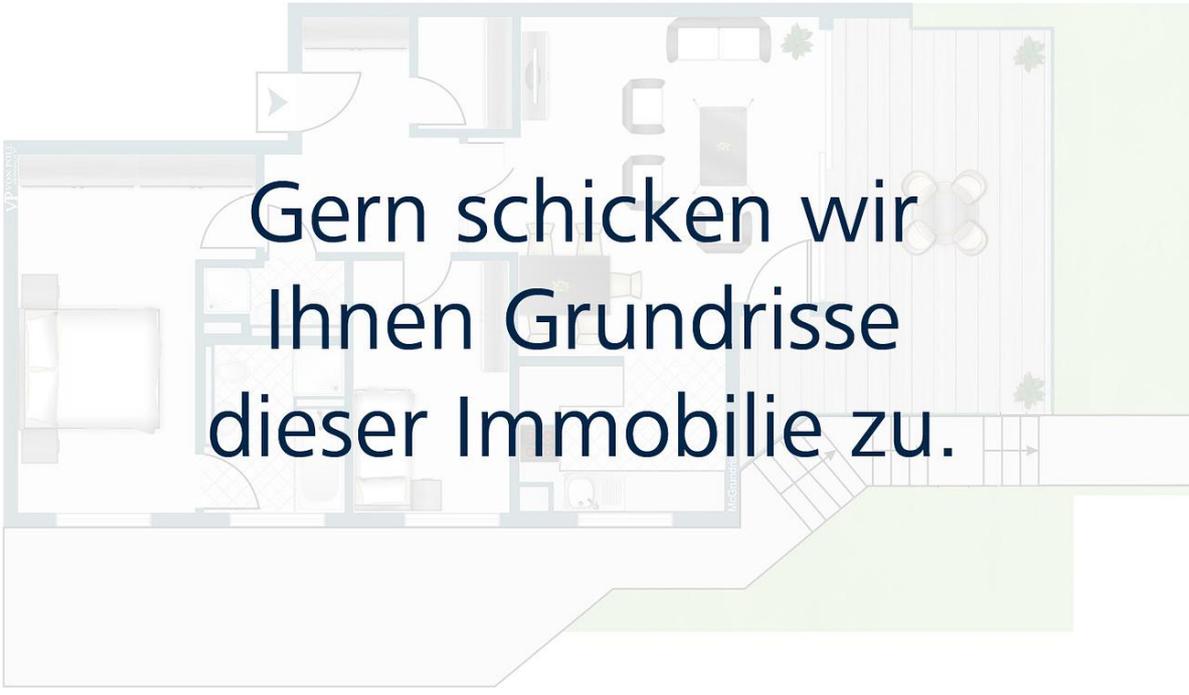






FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen

