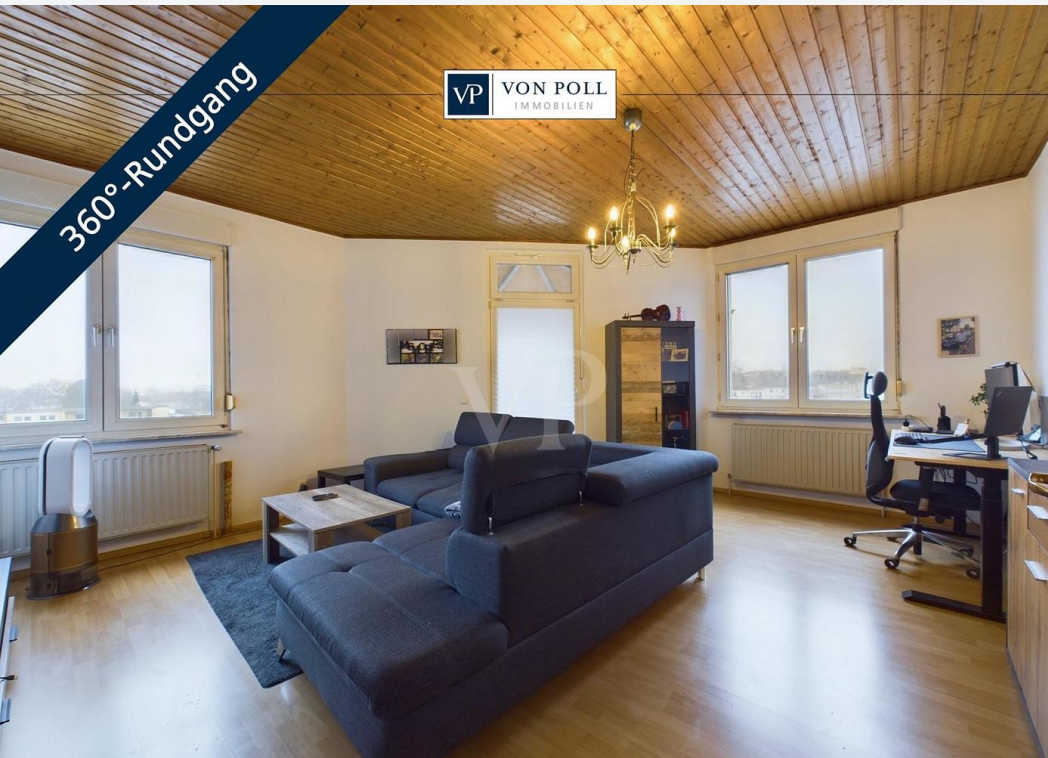




## 90425 Nürnberg

# Top Lage mit Balkon & Küche in Thon



VP VON POLL IMMOBILIEN

**850 €**

Kaltmiete

**66 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

VP VON POLL IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIE GmbH**

Tom Knöllinger

Tel.: +49 911 - 74 89 99 54

[tom.knoellinger@von-poll.com](mailto:tom.knoellinger@von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1913
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaltmiete	850 €
Nebenkosten	100 €
Heizkosten enthalten	×
Betriebskosten netto	100 €

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	22.08.2029
Baujahr (Haus)	1913
Endenergiebedarf	192.70
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓



## Beschreibung

Diese charmante 66 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 4. Obergeschoss (OHNE AUFZUG!) eines im Jahr 1913 erbauten Mehrfamilienhauses im beliebten Nürnberger Norden.

Die Immobilie überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hohen Decken und einem Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet.

Es wäre zudem denkbar, den Balkon mit einer Verglasung in einen Wintergarten zu verwandeln.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen Kleiderschrank. Der lichtdurchflutete, freundliche Wohnbereich lädt mit viel Raum für eine gemütliche Wohnlandschaft zum Entspannen ein.

Die geräumige Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet zudem genügend Platz für einen Essbereich. Das helle Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Auch die Waschmaschine findet hier ihren Platz. Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, das praktischen Stauraum bietet.

## Lage

Der Stadtteil Thon befindet sich im nordwestlichen Teil von Nürnberg. Durch die hervorragende ÖPNV-Anbindung, erreichen Sie in nur wenigen Minuten das Stadtzentrum. Durch die schnelle Anbindung zur Autobahn A3 ist Thon optimal an den Verkehrsknotenpunkt der Region angebunden. Der Flughafen sowie der Nürnberger Hauptbahnhof sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar.

Im Stadtteil selbst finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken. Auch Restaurants, Cafés und kleinere Geschäfte bieten eine gute Auswahl für Freizeit und Kulinarik.

Zahlreiche Kindergärten, Schulen sowie Freizeitmöglichkeiten wie Sportvereine und Grünflächen sorgen für eine hohe Lebensqualität. Die nahegelegene Pegnitz und der Marienberg bieten Raum für Outdoor-Aktivitäten und Erholung.

Insgesamt bietet Thon eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre in direkter Nähe zur pulsierenden Stadt, was den Stadtteil zu einem beliebten und gefragten Wohnort macht.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.8.2029.

Endenergiebedarf beträgt 192.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.









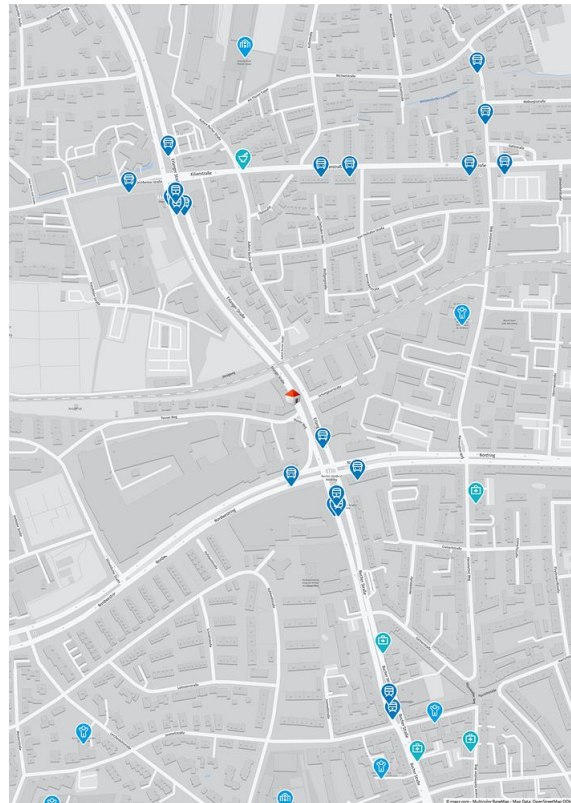
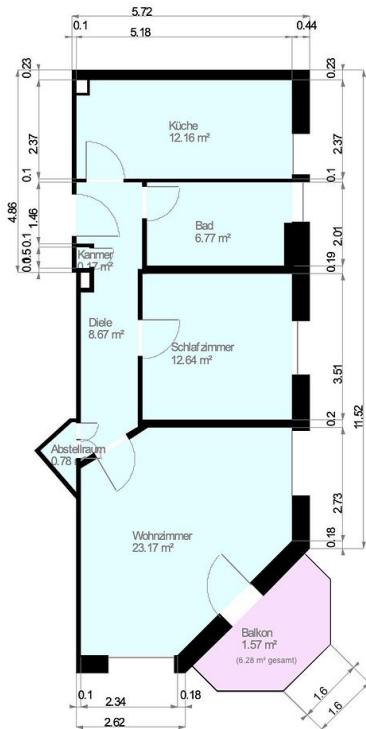














FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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.: 09 11 - 748 999 50**

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

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

[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)



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

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



Finanzierung  
berechnen

