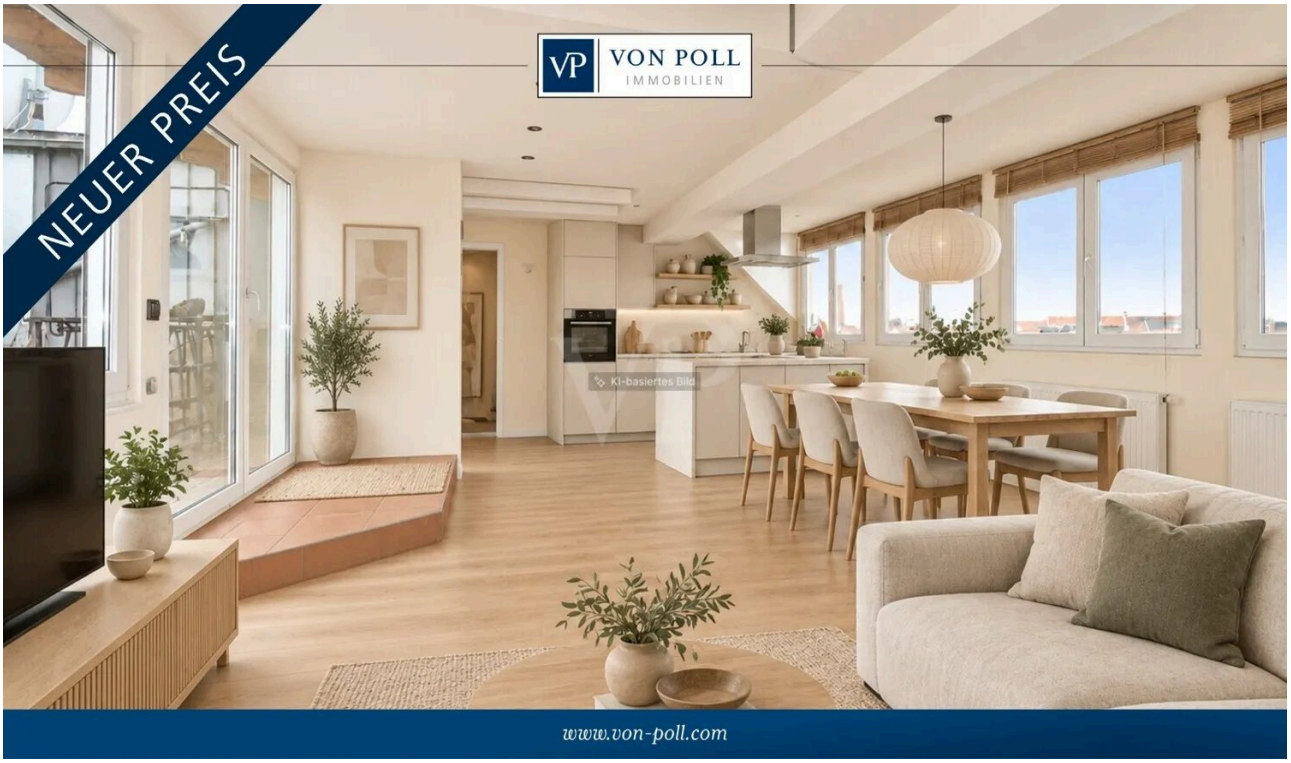
Nürnberg – Gibitzenhof

VON POLL | Keine gewöhnliche Wohnung sondern hier erwartet Sie ein Zuhause mit Charakter!

Objektnummer: 26369008



KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 112.24 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Auf einen Blick

Objektnummer	26369008
Wohnfläche	ca. 112.24 m²
Etage	6
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1963

Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	103.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie

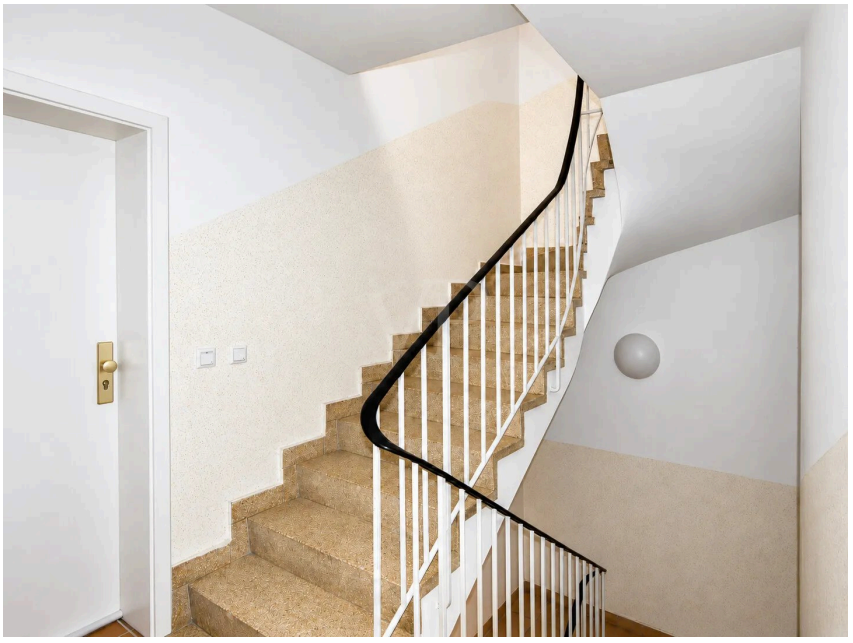




Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie

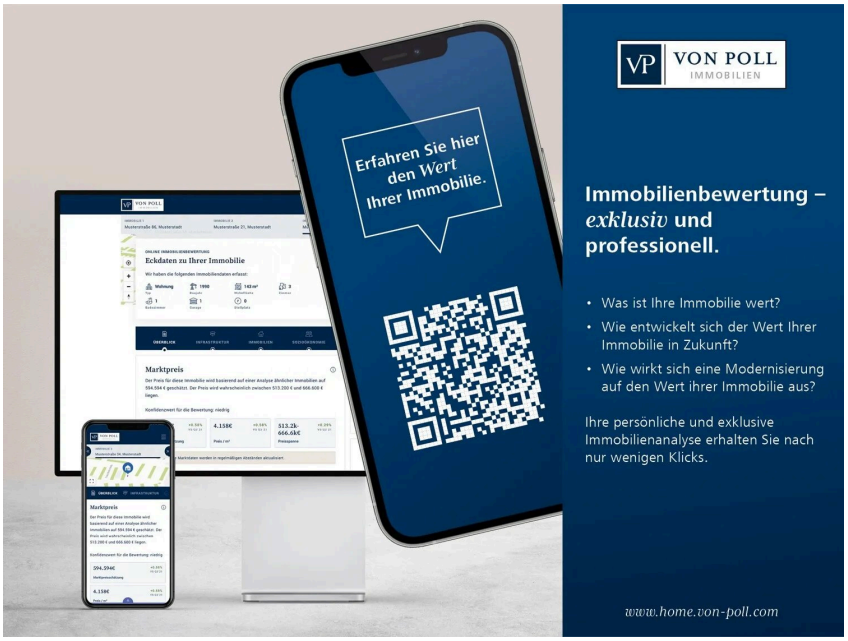




Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Die Immobilie





Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Ein erster Eindruck

Hier geht es zur 360° Tour: https://von-poll.com/tour/fuerth/lhbW

Diese besondere Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 112,24 m², einem individuellen Grundriss und einer offenen Wohnatmosphäre. Die nicht rein quadratischen Räume verleihen der Wohnung einen besonderen Charme und heben sie deutlich von klassischen Standardwohnungen ab.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines ursprünglich 1963 errichteten Gebäudes. Die Wohnung befindet sich im Jahr 2009 ausgebauten Dachgeschoss. Ein Aufzug führt bis in den 5. Stock, von dort aus ist noch ein Stockwerk über das Treppenhaus zur Wohnung zurückzulegen.

Über den Flur gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Ein besonderes Highlight ist die ca. 13 m² große Ost-Süd-Dachterrasse mit Blick über die Dächer Nürnbergs.

Angrenzend beginnt der private Bereich mit einem Zimmer, einem Duschbad mit Waschmaschinenanschluss, einer praktischen Nische für ein Home-Office sowie dem Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide. Weiteres Highlight: Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich das großzügige Masterbad mit begehbarer Dusche und einer Badewanne unter dem Fenster.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Abstellraum außerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil.
Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Die Warmwasserversorgung läuft über einen Boiler in der Wohnung, der zusätzlich durch eine Solaranlage unterstützt wird.

Die Wohnanlage wird laufend instand gehalten und präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Der Rücklagenstand der WEG betrug zum 31.12.2025 insgesamt bei ca. 112.000,- €, der anteilige Rücklagenstand der Wohnung liegt bei ca. 5.500,- €. Größere Maßnahmen innerhalb der WEG sind aktuell nicht geplant.

Ein eigener Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet. Das Parken ist in der umliegenden Umgebung jedoch mit einem Bewohnerparkausweis möglich.

Praktisch ergänzt wird das Angebot durch einen Fahrradraum direkt neben dem Eingangsbereich. Dieser ist über eine separat absperrbare Tür gesichert und bietet eine komfortable Abstellmöglichkeit für Fahrräder.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Ausstattung und Details

Aufzug bis zum 5. Stock
Dachgeschoss 2009 komplett ausgebaut
Dachterrasse mit ca. 13 m²
Laminat in der komplette Wohnung bis auf Fenster
Kunststoff-Isolierglas-Fester mit teilweise elektrische Rollläden
Dachflächenfenster mit Verdunklungsrollos
Giebelbereich im Wohnzimmer
Waschmaschinenanschluss im Gäste-WC
Gäste-WC mit Dusche
offene Wohnküche mit großer Fensterfront

Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und beliebten Wohnlage im Süden Nürnbergs. Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus Mehrfamilienhäusern sowie einer guten Infrastruktur, die den Alltag komfortabel gestaltet.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte sowie Apotheken und Ärzte sind in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte befinden sich in der näheren Umgebung und tragen zur hohen Lebensqualität des Stadtteils bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch der Hauptbahnhof und wichtige Verkehrsknotenpunkte sind gut erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung. Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und laden zu Aktivitäten im Freien ein.

Darüber hinaus besteht eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie an die Autobahnen rund um Nürnberg. Dadurch sind auch umliegende Städte und Wirtschaftsstandorte bequem erreichbar.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer schnellen Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt.

Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

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.

Objektnummer: 26369008 - 90459 Nürnberg – Gibitzenhof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com