

Nürnberg – Thon (Stadtteil)

# Top Lage mit Balkon & Küche in Thon

CODE DU BIEN: 25021026



PRIX DE LOYER: 800 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## En un coup d'œil

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| CODE DU BIEN             | 25021026              |
| Surface habitable        | ca. 66 m <sup>2</sup> |
| Etage                    | 4                     |
| Pièces                   | 2                     |
| Chambres à<br>coucher    | 1                     |
| Salles de bains          | 1                     |
| Année de<br>construction | 1913                  |

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Prix de loyer                | 800 EUR              |
| Coûts<br>supplémentaires     | 100 EUR              |
| Type                         | Etage                |
| État de la propriété         | Bon état             |
| Technique de<br>construction | massif               |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Informations énergétiques

|                                               |                     |                                                          |                        |
|-----------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage à l'étage | Certification énergétique                                | Diagnostic énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                 | Consommation d'énergie                                   | 192.70 kWh/m²a         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 22.08.2029          | Classement énergétique                                   | F                      |
| Source d'alimentation                         | Gaz                 | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1913                   |

CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## La propriété

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 | Tetzelsasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com



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

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)

CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## La propriété



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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

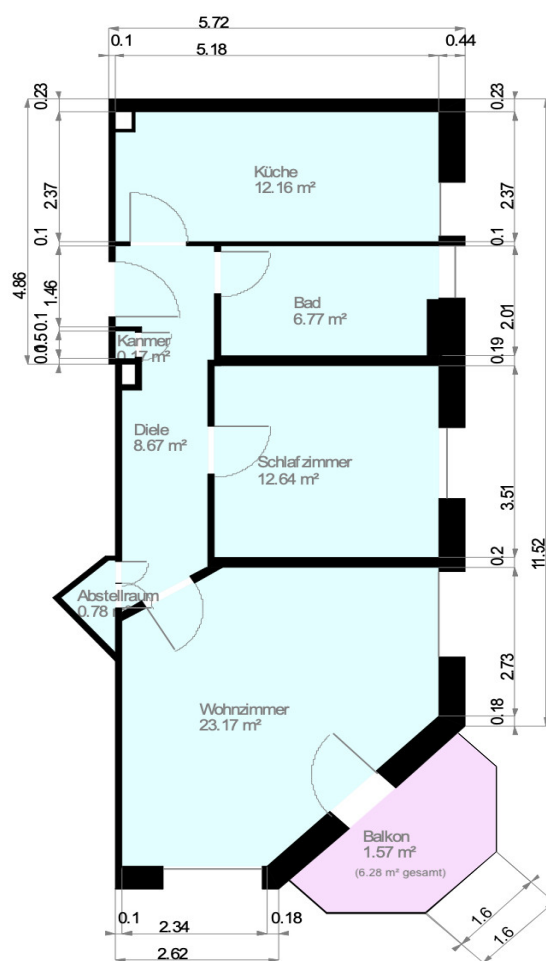


Finanzierung  
berechnen



CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nuremberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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