

Nürnberg – Thon (Stadtteil)

# Top Lage mit Balkon & Küche in Thon

Objektnummer: 25021026



MIETPREIS: 800 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Auf einen Blick

Objektnummer	25021026	Mietpreis	800 EUR
Wohnfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	100 EUR
Etage	4	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1913		

Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	192.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.08.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1913

Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Die Immobilie





Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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](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)

Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
FINANCE

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

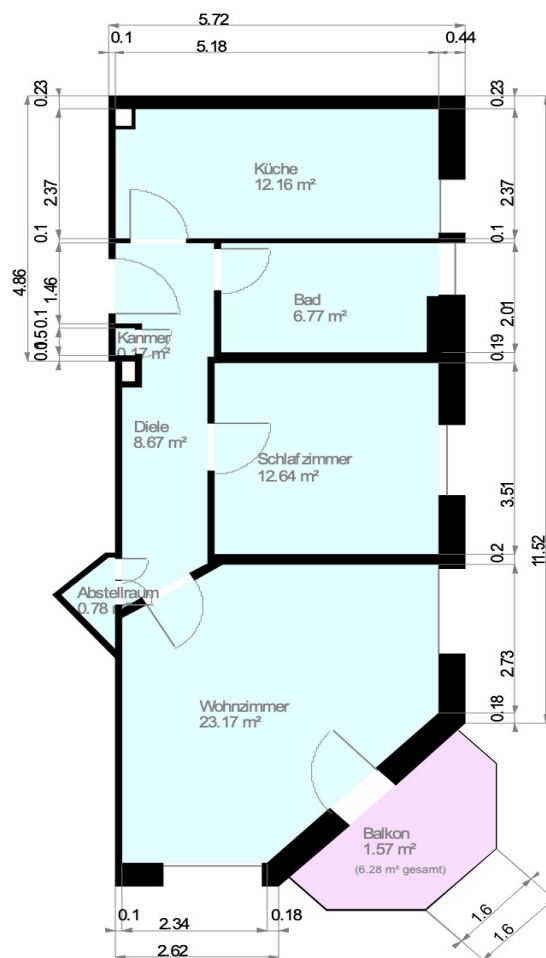
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## 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: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Ein erster Eindruck

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.



Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25021026 - 90425 Nürnberg – Thon (Stadtteil)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nürnberg  
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)