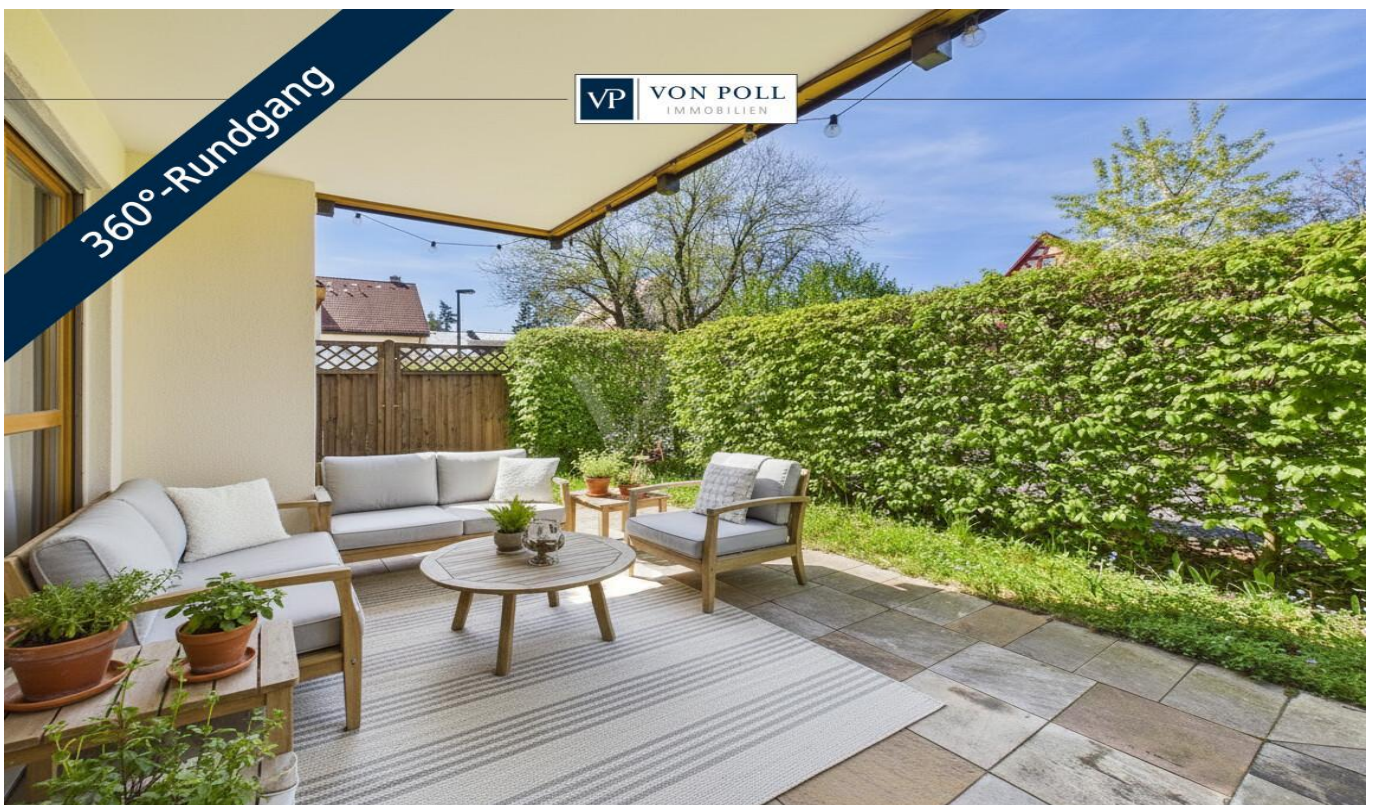


Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Gartenfeeling in Erlenstegen: Erdgeschoss mit Terrasse

Objektnummer: 26021023



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

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

Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Auf einen Blick

Objektnummer	26021023	Kaufpreis	350.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m ²	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1995	Zustand der Immobilie	gepflegt
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	105.20 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	28.03.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1995

Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie



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 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



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.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie





**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren

Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1995 befindet sich im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine zeitlose, solide Ausstattung. Auf ca. 80 m² Wohnfläche bietet sie ein harmonisches Wohnambiente mit gut proportionierten Räumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch seine offene Gestaltung sowie den direkten Zugang zur Terrasse mit ca. 16 m². Von hier aus eröffnet sich der angrenzende Gartenanteil, der ein hohes Maß an Lebensqualität bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Diese gelungene Verbindung von Innen- und Außenbereich schafft eine besonders attraktive Wohnatmosphäre.

Die separate Küche ist mit einer von den Mietern eingebauten Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich.

Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung eine freundliche und einladende Ausstrahlung.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und gut geschnitten, sodass es vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten zulässt.

Das Tageslichtbad ist hell gefliest und funktional gestaltet. Es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche und bietet damit einen angenehmen Komfort im Alltag.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Kellerraum, der zusätzliche

Staumöglichkeiten bietet, sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der den Wohnkomfort weiter abrundet.

Die Wohnung ist seit 1998 zuverlässig an ein Pärchen vermietet, wodurch ein langjährig stabiles und ununterbrochenes Mietverhältnis besteht. Die aktuelle monatliche Kaltmiete für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz beträgt 874,00 € zzgl. 300,00 € Nebenkosten, entsprechend einer Warmmiete von 1.174,00 €, was einer jährlichen Kaltmiete von 10.488,00 € entspricht. Ab dem 01.09.2026 beträgt die monatliche Kaltmiete 961,00 € zzgl. 320,00 € Nebenkosten, entsprechend einer Warmmiete von 1.281,00 €, was einer jährlichen Kaltmiete von 11.532,00 € entspricht.

Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Ausstattung und Details

- Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1995
- Ca. 80 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung und direktem Zugang zur Terrasse mit ca. 16 m²
- Angrenzender Gartenanteil mit hohem Freizeit- und Erholungswert
- Separate Küche, mit Platz für Essbereich
- Einbauküche gehört den Mietern
- Ruhig gelegenes, gut geschnittenes Schlafzimmer
- Helles, funktionales Badezimmer mit Fenster, Badewanne und separate Dusche vorhanden
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung und zusätzlicher Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Vermietet seit 1998 an ein Pärchen; langjährig stabiles und ununterbrochenes Mietverhältnis
- Aktuell: 874,00 € Kaltmiete zzgl. 300,00 € NK = 1.174,00 € Warmmiete p. M. / 10.488,00 € Kaltmiete p. a.
- Ab 01.09.2026: 961,00 € Kaltmiete zzgl. 320,00 € NK = 1.281,00 € Warmmiete p. M. / 11.532,00 € Kaltmiete p. a.

Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und sehr gefragten Stadtteil Erlenstegen im Osten von Nürnberg und eignet sich besonders gut für Singles oder Paare, die eine angenehme Wohnlage mit guter Lebensqualität suchen.

Erlenstegen ist bekannt für seine grüne, gepflegte Umgebung und den eher gehobenen Wohncharakter. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Spazier- und Erholungsmöglichkeiten, unter anderem im nahegelegenen Reichswald sowie entlang der Pegnitzauen. Dadurch verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Stadt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Bus- und Straßenbahnverbindungen sind gut erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Fahrrad ist das Zentrum gut angebunden.

Im direkten Umfeld gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie kleinere Cafés und Restaurants. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe, Natur und städtischer Nähe – ideal für ein entspanntes und gleichzeitig gut angebundenes Wohnen.

Objektnummer: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

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: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com