

Nürnberg – St. Sebald

Wohnen in St. Sebald - Möbliert & Zentral

Property ID: 25021086



PURCHASE PRICE: 165.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 37 m² • ROOMS: 1.5

Property ID: 25021086 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25021086 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

At a glance

Property ID	25021086	Purchase Price	165.000 EUR
Living Space	ca. 37 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4		
Rooms	1.5		
Year of construction	1953		
		Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25021086 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	171.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	01.01.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1953

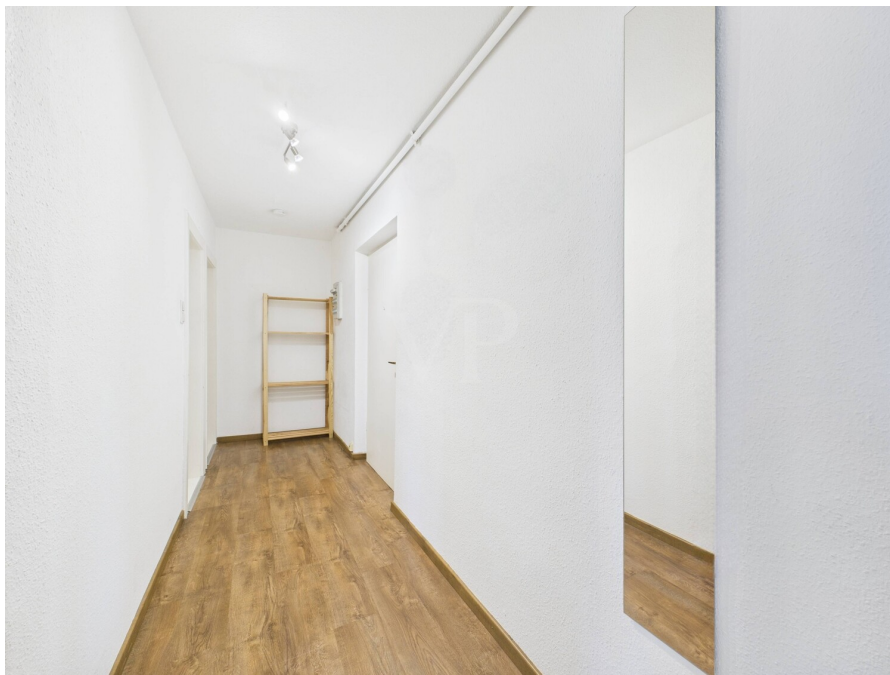
Property ID: 25021086 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

The property



Property ID: 25021086 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

The property



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Property ID: 25021086 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

The property



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



Property ID: 25021086 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

A first impression

Diese 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1953 und bietet rund 37 m² Wohnfläche mit einer übersichtlichen und gut nutzbaren Raumaufteilung. Der Eingangsbereich führt direkt in den Wohn- und Schlafraum, der durch seinen klaren Zuschnitt vielseitig eingerichtet werden kann. Die vorhandenen Möbel verbleiben in der Wohnung und bieten damit eine praktische, sofort nutzbare Grundausstattung.

Die Küche ist als separater Raum gestaltet und mit einer Einbauküche ausgestattet, die alle notwendigen Funktionen für den täglichen Gebrauch abdeckt. Das Badezimmer ist neutral gefliest und mit einer Badewanne versehen. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft Platz für Vorräte und Haushaltsutensilien.

Die Einheit ist mit Laminat- und Linoleumboden ausgestattet und wird über eine Gasheizung beheizt. Ein Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung und erweitert die Stauraummöglichkeiten. Das Wohnhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich sowohl für Singles und Berufspendler als auch für Kapitalanleger, die eine kompakte, bereits möblierte Wohnlösung suchen.

Property ID: 25021086 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Details of amenities

- Baujahr 1953
- 1,5 Zimmer mit ca. 37 m² Wohnfläche
- Funktionale, gut nutzbare Raumaufteilung
- Flexibel einrichtbarer Wohn-/Schlafbereich
- Vorhandene Möbel bleiben in der Wohnung (sofort nutzbar)
- Separate Küche mit Einbauküche
- neutral gefliestes Bad mit Badewanne
- Abstellraum innerhalb der Wohnung für Vorräte und Haushaltsutensilien
- Laminat- und Linoleumboden
- Gasheizung
- Geeignet für Singles, Berufspendler und Kapitalanleger

Property ID: 25021086 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer der herausragendsten Lagen der Nürnberger Altstadt, im historischen Stadtteil St. Sebald. Dieser traditionsreiche Bereich zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnadressen der Stadt und verbindet auf einzigartige Weise die Atmosphäre eines mittelalterlich geprägten Viertels mit dem Komfort einer modernen Innenstadtlage. Die charmanten engen Gassen, liebevoll restaurierten Altbauten sowie das lebendige, jedoch angenehm gepflegte Umfeld verleihen dem Quartier einen besonderen Charakter und schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen inspirierend und erholsam ist.

Rund um die Wohnung entfaltet sich ein urbanes Angebot, das den Alltag deutlich erleichtert: Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen, feine Lebensmittelgeschäfte und kulturelle Highlights liegen in bequemer Gehentfernung. Der berühmte Hauptmarkt, die Sebalduskirche und verschiedene Museen oder Veranstaltungsorte prägen das Stadtbild und bieten ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot direkt vor der Haustür.

Für Singles und Berufspendler bietet die Lage hervorragende Voraussetzungen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist erstklassig: U-Bahn, Straßenbahn und Bus befinden sich in der Nähe und ermöglichen schnelle, zuverlässige Verbindungen innerhalb der Stadt sowie zum Hauptbahnhof.

Auch Kapitalanleger profitieren nachhaltig von dieser Lage. St. Sebald zählt seit Jahren zu den stabilsten und wertbeständigsten Wohnquartieren Nürnbergs. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Altstadt, die begrenzten Mietflächen und der besondere historische Charme garantieren langfristig attraktive Vermietungsmöglichkeiten und sichern eine solide Wertentwicklung.

Property ID: 25021086 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.1.2028.

Endenergiebedarf beträgt 171.10 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25021086 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com