Nürnberg – Steinbühl

Smart investieren: Helles Apartment mit Einbauküche in Toplage

Property ID: 25021042

PURCHASE PRICE: 115.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 34 m^2 • **ROOMS:** 1

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

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

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

At a glance

Property ID	25021042
Living Space	ca. 34 m²
Floor	1
Rooms	1
Bathrooms	1
Type of parking	2 x Duplex, 7500 EUR (Sale)

Purchase Price	115.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	20.05.2035
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	77.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

The property

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

The property

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

The property

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

The property

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

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 | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

The property

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

A first impression

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 34?m² eine solide Gelegenheit für Kapitalanleger. Die Immobilie befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage mit hervorragender Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und den öffentlichen Nahverkehr – ideal für Mieter, die urbanes Leben mit kurzen Wegen schätzen. Das Apartment überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Wohnbereich, der durch große Fenster eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Der offene Grundriss lässt sich flexibel nutzen – ob gemütlich eingerichtet oder funktional gestaltet. Die separate Küche ist mit einer einfachen, aber praktischen Einbauküche ausgestattet und bietet alles Nötige für den täglichen Bedarf. Ein kompakter, gut nutzbarer Raum für alltagstaugliches Kochen. Das Badezimmer ist in gepflegtem Zustand, zeigt sich im Stil allerdings eher klassisch und bietet daher Potenzial für eine zukünftige optische Aufwertung – ein Aspekt, der zugleich zusätzliche Wertsteigerungspotenziale mit sich bringen kann. Die zentrale Heizungsanlage über Fernwärme sorgt für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung. Optional können Sie zu dem Duplexparker mit 2 Stellplätzen (je 7.500 €; insgesamt 15.000€), noch zusätzlich zwei weitere Duplexparker mit je 2 Stellplätzen im Paketpreis für 23.000 € erwerben. Mit ihrer guten Vermietbarkeit, der zentralen Lage und dem klaren Zuschnitt eignet sich diese Wohnung hervorragend als langfristige Kapitalanlage.

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

All about the location

Steinbühl ist ein zentral gelegener Stadtteil im Herzen von Nürnberg und bietet eine ideale Mischung aus urbanem Leben und ruhigen Wohnbereichen. Die Lage zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie ihre Nähe zu wichtigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten aus. Der Stadtteil bietet zudem zahlreiche Grünflächen, die zur Erholung einladen. Mit seiner zentralen Lage ist Steinbühl besonders für Berufspendler und Stadtliebhaber attraktiv, die die Vorteile einer verkehrsgünstigen Lage bei gleichzeitig ruhiger Wohnatmosphäre schätzen. Zudem sind die Altstadt und weitere zentrale Einrichtungen schnell erreichbar, was Steinbühl zu einem beliebten Standort sowohl für Familien als auch für Singles macht.

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.5.2035. Endenergieverbrauch beträgt 77.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25021042 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 Nuremberg
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com