

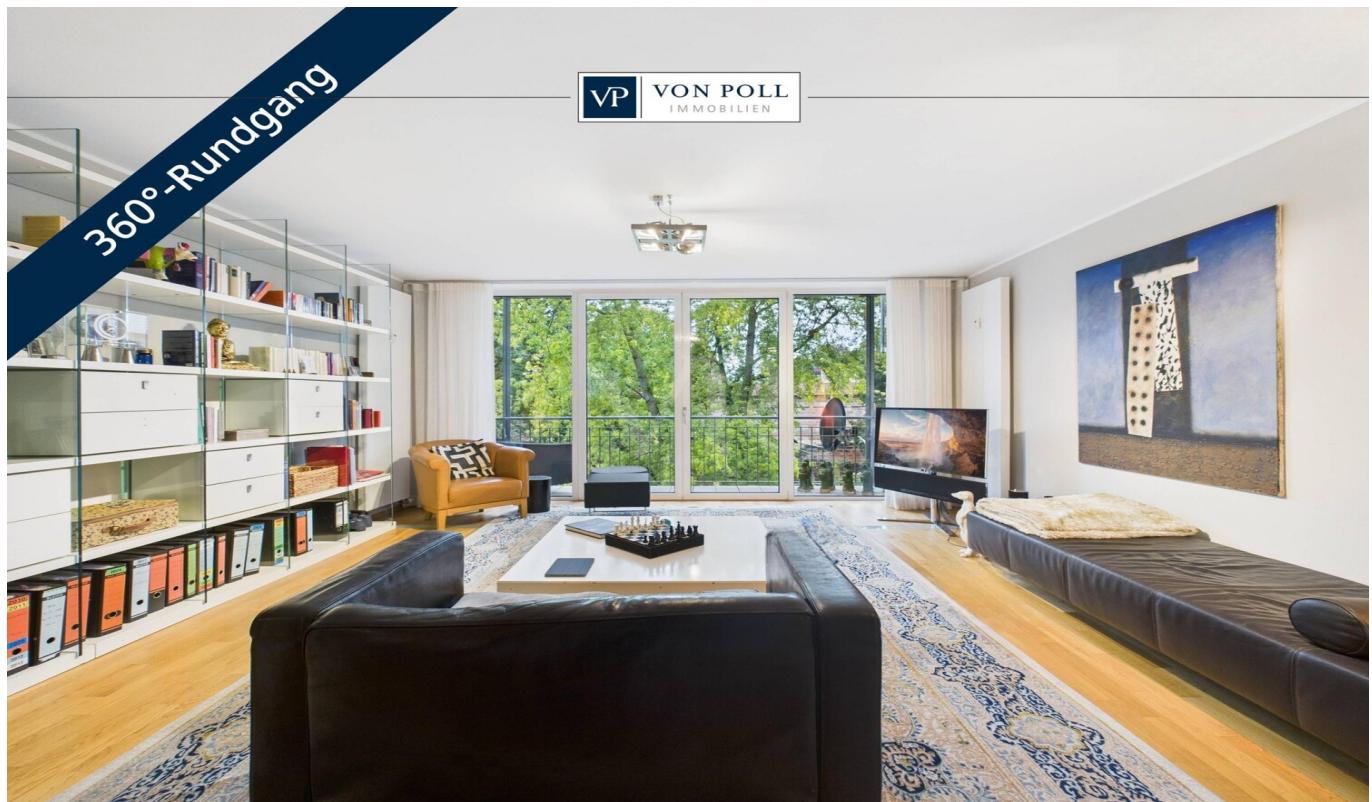
Nürnberg – St. Sebald

## Right in the city center – family life with space & 3 balconies

*Property ID: 25021062*

360°-Rundgang

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5**

Property ID: 25021062 - 90409 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: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald**

## At a glance

Property ID	25021062
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Floor	2
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	650.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

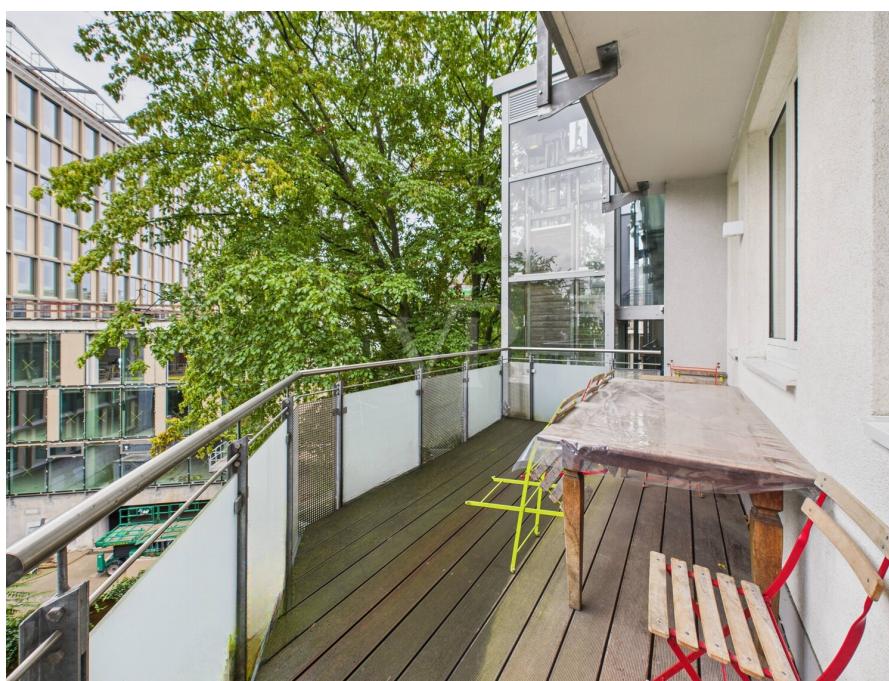
Property ID: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	114.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.10.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1954

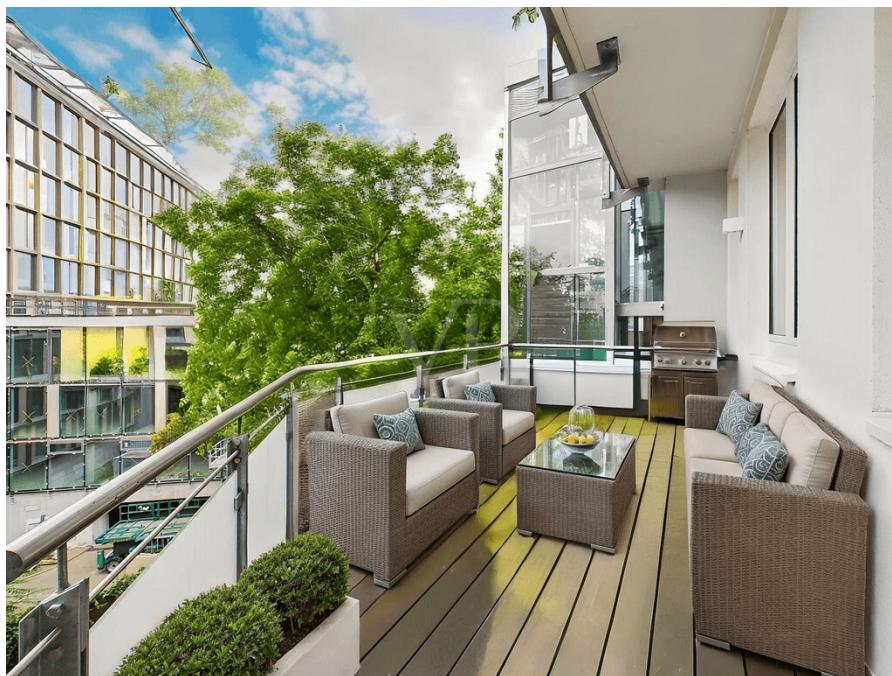
Property ID: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## The property



Property ID: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## The property



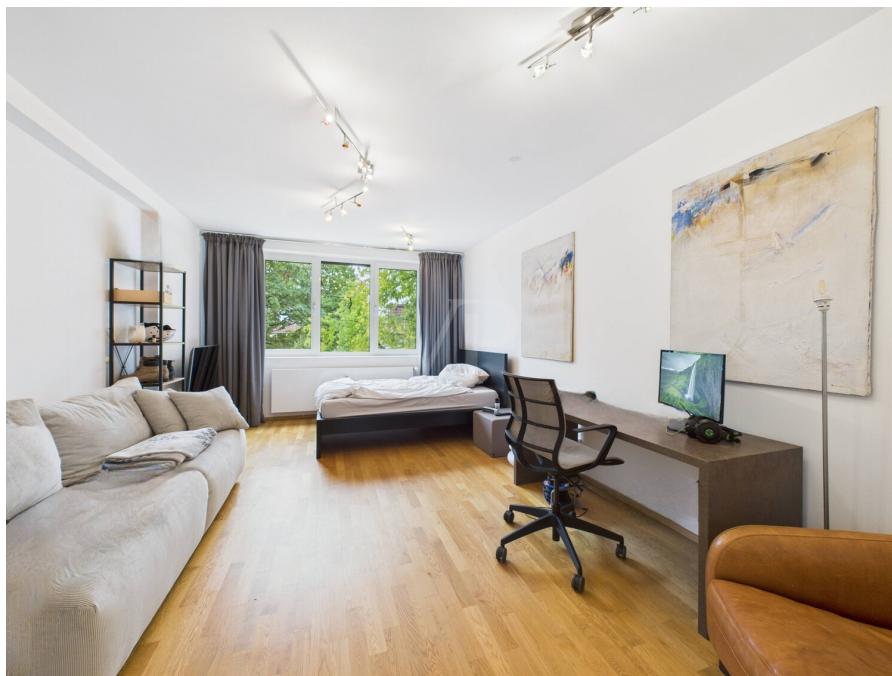
Property ID: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## The property



Property ID: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## The property



Property ID: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## The property



**Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.**

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



Property ID: 25021062 - 90409 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 | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg  
nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://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](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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



Property ID: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## The property

**VP** | VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**



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



Property ID: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## A first impression

This spacious apartment, built in 1954, boasts approximately 120 square meters of living space and combines classic charm with modern comforts. Five well-proportioned rooms create an ambiance that offers both elegant living and private retreats. The heart of the apartment is the expansive living and dining area with an open-plan kitchen. Generous windows fill the room with light and create a welcoming atmosphere, while direct access to one of the balconies extends the living space outdoors. This results in light-filled rooms that create an inviting ambiance and encourage relaxation. A total of three bedrooms offer versatile uses – whether as a master bedroom, children's rooms, guest rooms, or a stylish home office. Two modern bathrooms, each equipped with a shower, further enhance the high standard of living. A particular highlight is the three balconies, each facing a different direction. They capture the light at different times of day, offering a unique and varied experience. Enjoy breakfast in the sun in the morning, read a book in the shade in the afternoon, or relax with a glass of wine in the evening – the balconies offer the perfect setting at any time of day. The apartment boasts elegant parquet flooring that lends the rooms a warm and sophisticated ambiance. A fitted kitchen blends seamlessly into the open-plan living area, completing the modern aesthetic. An elevator provides added convenience and eases daily life. The solidly constructed building underwent a complete renovation in 2008 and has been further modernized over the years. It is now in excellent condition. A private cellar offers additional storage space, making the property truly practical. The apartment also includes an outdoor parking space. This apartment uniquely combines spaciousness, style, and comfort – a home with character that offers ample room for individual living.

Property ID: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Details of amenities

- Baujahr 1954
- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer mit Dusche
- 3 Balkone in verschiedenen Ausrichtungen
- Gepfleger, modernisierter Zustand
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Helle, großzügige Fensterfronten
- Offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- Moderne Einbauküche inklusive
- Großzügiger Grundriss mit flexibler Raumaufteilung
- Aufzug im Haus
- Separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Gepflegte Gemeinschaftsanlage

**Property ID: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald**

## All about the location

St. Sebald zählt zu den historischsten und zentralsten Stadtteilen Nürnbergs und zeichnet sich durch seine einzigartige Mischung aus mittelalterlichem Charme, urbanem Leben und hoher Wohnqualität aus. Enge Gassen, gut erhaltene Altbauten und historische Plätze prägen das Viertel und schaffen ein lebendiges, zugleich elegantes Wohnumfeld. Die zentrale Lage ermöglicht ein urbanes Lebensgefühl, ohne auf Ruhe und gehobene Wohnqualität verzichten zu müssen.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal. Mehrere U-Bahn- und Straßenbahnenlinien sowie Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, des Hauptbahnhofs und weiterer Stadtteile, wodurch der Stadtteil sowohl für Berufspendler als auch für alle, die das Stadtleben genießen möchten, äußerst attraktiv ist.

Für Freizeit und Erholung bietet St. Sebald vielfältige Möglichkeiten. Die Pegnitz mit ihren Uferwegen lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein, während der nahegelegene Stadtpark eine grüne Oase inmitten der Altstadt bietet. Kulturelle Highlights wie die Sebalduskirche, das Albrecht-Dürer-Haus und diverse Museen bereichern das Stadtbild und sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Kunst, Geschichte und lebendiges Stadtleben verschmelzen hier zu einem attraktiven Wohnumfeld.

St. Sebald ist somit ideal für alle, die zentrale Lage, historisches Ambiente und städtische Lebensqualität miteinander verbinden möchten. Die Kombination aus attraktiven Altbauten, urbaner Infrastruktur und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten macht den Stadtteil zu einem besonders begehrten Wohnort mit hoher Lebensqualität und Wertstabilität für Immobilien.

**Property ID: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 114.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25021062 - 90409 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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