

Nürnberg – Steinbühl

# Commission-free: Quality of life with future value

Property ID: 25021074



PURCHASE PRICE: 190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 65 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

Property ID: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## At a glance

Property ID	25021074	Purchase Price	190.000 EUR
Living Space	ca. 65 m²	Modernisation / Refurbishment	2018
Floor	2	Condition of property	Renovated
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1902		

Property ID: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	173.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	09.01.2029	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1910

Property ID: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## The property





Property ID: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## The property



Property ID: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## The property



Property ID: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## The property





Property ID: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## The property



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

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



## 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](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Property ID: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## The property



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



### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



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



**Property ID: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl**

## A first impression

This elegant two-room apartment, with approximately 65 square meters of living space, combines contemporary living comfort with a stable investment. Located on the second floor of a well-maintained apartment building, it impresses with its bright, welcoming atmosphere and modern amenities. The building received a new roof in 2018, and the apartment underwent a complete renovation that same year. Since then, it has been in pristine condition, appealing to both owner-occupiers and tenants. The two nearly identical rooms offer flexible usage options and can be individually designed. The features speak for themselves: The modern fitted kitchen, also from 2018, was recently updated with a new countertop. The spacious, naturally lit bathroom with two windows, a shower, a washing machine connection, and a pleasant, inviting atmosphere adds further appeal. Smart details such as modern smart home wiring, LED spotlights in the kitchen, hallway, and bathroom, and parquet flooring throughout complete the overall picture. Investors benefit from solid prospects: With a current annual net rent of around €9,000, the apartment offers an attractive return on investment, combined with the security of a modern and highly rentable property. A home that ideally combines style, comfort, and future-proofing – making it an excellent choice for both owner-occupiers and investors.

**Property ID: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl**

## All about the location

Das Nibelungenviertel zählt zu den charmantesten Wohnlagen der Nürnberger Südstadt. Geprägt von stilvollen Altbauten mit Gründerzeitflair, bietet das Viertel eine ideale Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Umgebung. Dank der Nähe zum Hauptbahnhof sowie zum Luitpoldhain und Dutzendteich genießen Bewohner eine perfekte Anbindung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.



Property ID: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 173.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.  
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: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## 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)