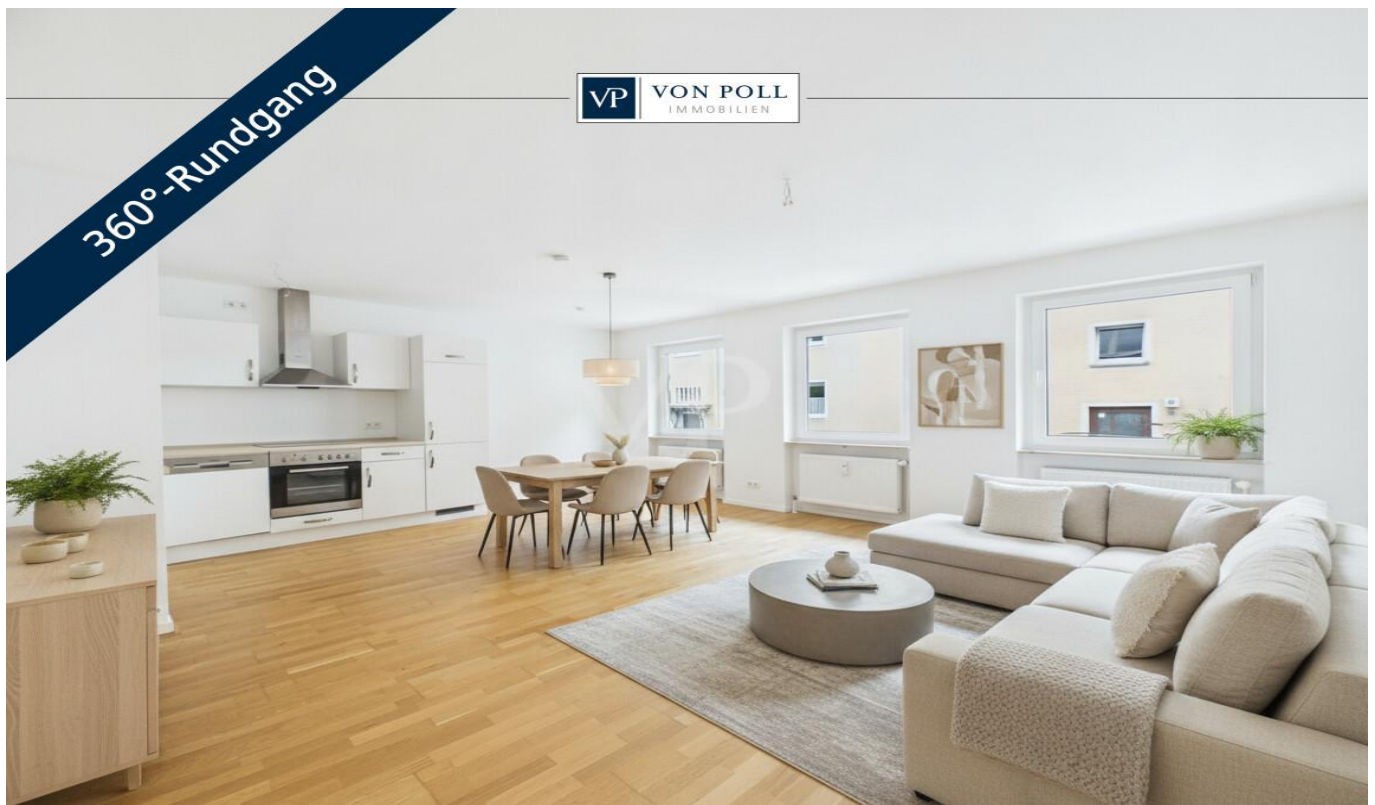


Nürnberg - St. Sebald

Modernisiertes Wohnen im Herzen von St. Sebald – Lichtdurchflutet und sofort bezugsbereit

Property ID: 26021033



PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 49 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26021033 - 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: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

At a glance

Property ID	26021033	Purchase Price	280.000 EUR
Living Space	ca. 49 m²	Type	Ground floor
Rooms	2	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2014
Bathrooms	1	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1971	Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	27.03.2029	Final energy consumption	182.10 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

The property



Property ID: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

The property



Property ID: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

The property



Property ID: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

The property



Property ID: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

The property



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

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 - 748 999 50

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

Property ID: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



www.von-poll.com/finanzieren



Property ID: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

A first impression

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1971. Mit einer Wohnfläche von ca. 49 m² überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine moderne Ausstattung. Die Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die ein komfortables Zuhause mit zeitgemäßem Wohnstandard suchen.

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangt man in den zentral gelegenen Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine offene Gestaltung ein angenehmes und modernes Wohngefühl vermittelt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme und elegante Ausstrahlung und unterstreicht den gepflegten Gesamtzustand der Wohnung.

Die moderne Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet optimale Voraussetzungen für den täglichen Gebrauch. Sie verfügt über zeitlose weiße Fronten, ausreichend Stauraum sowie eine funktionale Arbeitsfläche. Die vorhandenen Elektrogeräte fügen sich nahtlos in das Gesamtbild ein und ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ebenfalls hell und freundlich und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie weitere Möbelstücke. Dank der angenehmen Raumgröße und der ruhigen Atmosphäre lässt sich hier ein komfortabler Rückzugsort gestalten.

Das modern gestaltete Badezimmer ist mit hellen Wand- und Bodenfliesen ausgestattet und vermittelt einen gepflegten Eindruck. Es verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken mit Unterschrank, ein WC sowie praktische Ablage- und Stauraummöglichkeiten. Die zeitlose Ausstattung sorgt für hohen Wohnkomfort und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Die doppelt verglasten Fenster tragen zu einer guten Wärme- und Schalldämmung bei und schaffen ein angenehmes Wohnklima. Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Öl-Heizungsanlage. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Platzangebot sinnvoll ab.

Property ID: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

Details of amenities

- **Baujahr 1971**
- **Ca. 49 m² Wohnfläche und 2 Zimmer**
- **Heller Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche**
- **Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten**
- **Hochwertiger Parkettboden**
- **Modernes, hell gefliestes Bad mit Dusche**
- **Doppelverglaste Fenster**
- **Öl-Zentralheizung**
- **Kellerabteil vorhanden**
- **Ideal für Singles oder Paare**

Property ID: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

All about the location

Diese Wohnung befindet sich in einer der wertstabilsten und charmantesten Lagen Nürnbergs, im historischen Altstadtviertel St. Sebald. Die Gegend besticht durch ihre einzigartige Atmosphäre und die perfekte Balance aus lebendiger Urbanität und ruhigem Wohnen abseits der großen Hauptverkehrsachsen. Direkt vor der Haustür entfaltet sich das historische Nürnberg mit seinen kopfsteingepflasterten Gassen, der Sebalduskirche und der majestätischen Kaiserburg. Singles und Pendler schätzen hier die hohe Lebensqualität: Inhabergeführte Boutiquen, urige Cafés, Szenerestaurants und das bunte Treiben auf dem nahen Hauptmarkt prägen das direkte Umfeld. Zudem lassen sich alle Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erledigen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist für Berufspendler unschlagbar und macht ein Auto im Alltag komplett überflüssig. In nur wenigen Gehminuten sind die zentralen U-Bahn-Stationen Rathenauplatz und Lorenzkirche erreicht. Von dort aus ist der Nürnberger Hauptbahnhof mit seinem ICE-Fernverkehr nur zwei Fahrminuten entfernt und auch der Flughafen lässt sich ohne Umsteigen in rund zehn Minuten erreichen. Durch die Linien U1, U2 und U3 sowie die ergänzenden Bus- und Straßenbahnverbindungen besteht eine perfekte und schnelle Taktung in die gesamte Metropolregion nach Fürth und Erlangen.

Wer nach Feierabend den Ausgleich im Grünen sucht, erreicht die idyllischen Pegnitzauen oder den nahen Burggarten in kürzester Zeit zu Fuß. Für Kapitalanleger bietet diese Kombination aus exzellenter, autofreier Infrastruktur und dem extrem begehrten Altstadt-Umfeld eine erstklassige Investition: Kleine Wohnungen in St. Sebald sind bei solventen Mietern, Young Professionals und Pendlern dauerhaft heißbegehrt, was eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität garantiert.

Property ID: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

Other information

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: 26021033 - 90403 Nürnberg - St. Sebald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

Tetzlgasse 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