

Nürnberg

Einziehen und wohlfühlen – Wohnen über den Dächern Nürnbergs

Property ID: 26431023

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 179.900 EUR • LIVING SPACE: ca. 43 m² • ROOMS: 2

Property ID: 26431023 - 90459 Nürnberg

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

Property ID: 26431023 - 90459 Nürnberg

At a glance

Property ID	26431023	Purchase Price	179.900 EUR
Living Space	ca. 43 m ²	Type	Attic
Floor	6	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2	Modernisation / Refurbishment	2026
Bedrooms	1	Condition of property	Renovated
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1965	Usable Space	ca. 2 m ²

Property ID: 26431023 - 90459 Nürnberg

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	105.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.01.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	2006

Property ID: 26431023 - 90459 Nürnberg

The property



Property ID: 26431023 - 90459 Nürnberg

The property



Property ID: 26431023 - 90459 Nürnberg

The property



Property ID: 26431023 - 90459 Nürnberg

The property



Property ID: 26431023 - 90459 Nürnberg

The property



Property ID: 26431023 - 90459 Nürnberg

A first impression

Diese stilvoll und umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 14 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1965. Auf ca. 43 m² Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept, das sich ideal für Singles, Paare, Berufspendler oder Kapitalanleger eignet.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail hochwertig modernisiert. Sämtliche Wohnräume sind mit pflegeleichten Vinylböden ausgestattet. Im Badezimmer sorgt ein wasserdichter Vinylboden in Kombination mit modernen Wandvinylbelägen für eine zeitlose Optik und hohe Alltagstauglichkeit. Die großzügige Dusche sowie der moderne Handtuchheizkörper runden das Badezimmer perfekt ab.

Auch technisch wurde die Wohnung auf einen aktuellen Stand gebracht: Der Sicherungskasten wurde vollständig erneuert, ebenso sämtliche Lichtschalter. Die Wasserleitungen im Badezimmer wurden im Zuge der Sanierung ersetzt. Alle Fenster verfügen über moderne Kunststoffrahmen mit energieeffizienter Dreifachverglasung und tragen zu einem angenehmen Wohnklima sowie niedrigen Energiekosten bei.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Split-Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer. Sie sorgt im Sommer für angenehme Kühlung und kann in der Übergangszeit oder im Winter zusätzlich effizient zum Heizen genutzt werden.

Alle Wände wurden neu verputzt und schaffen gemeinsam mit den hochwertigen Materialien eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil mit ca. 2,5 m² Nutzfläche und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Verbrauchserfassung erfolgt komfortabel über separate Strom- und Wasserzähler (Einzelzähler), die sich im Installationsschrank auf der jeweiligen Etage befinden.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt zwölf Wohneinheiten. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Diese Immobilie überzeugt durch ihren nahezu neuwertigen Zustand, ihre moderne Ausstattung und ihren sofortigen Einzugskomfort – eine attraktive Gelegenheit sowohl zur Eigennutzung als auch als wertbeständige Kapitalanlage.

Sie wünschen eine Besichtigung vor Ort? Bitte melden Sie sich jederzeit!

Property ID: 26431023 - 90459 Nürnberg

Details of amenities

Dachgeschosswohnung im 6. Obergeschoss

Baujahr 1965

Komplett saniert

Neue Vinylböden

Neues modernes Badezimmer

Erneuerte Wasserleitungen

Erneuerte Elektroinstallation inkl. Unterverteiler

Dreifach verglaste Fenster

Neue Heiz-/Kühlanlage im Wohn- und Schlafzimmer

neu verputzt

Kellerabteil vorhanden

Sofort bezugsfertig

Property ID: 26431023 - 90459 Nürnberg

All about the location

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Steinbühl, südlich der Altstadt und zentrumsnah gelegen. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege in die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn sowie weitere Bus- und Straßenbahnverbindungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu wichtigen Arbeitgebern und Hochschulstandorten.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von der guten Verkehrsanbindung an das Nürnberger Stadtgebiet sowie die umliegenden Autobahnen. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés runden die attraktive Wohnlage ab.

Property ID: 26431023 - 90459 Nürnberg

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: 26431023 - 90459 Nürnberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jörg Muskat

Kappadocia 9, 91126 Schwabach
Tel.: +49 9122 - 88 59 168
E-Mail: schwabach@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com