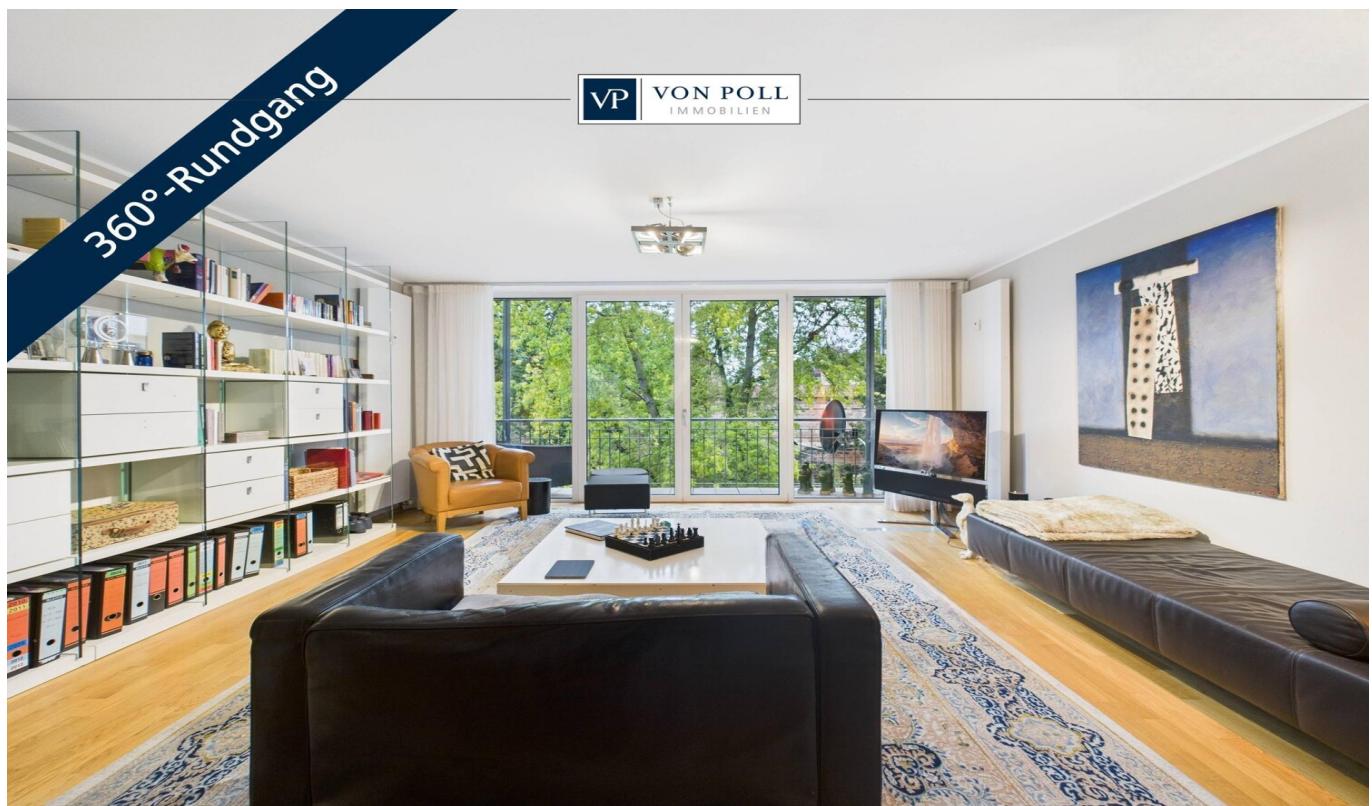


Nürnberg – St. Sebald

## En pleno centro de la ciudad: vida familiar con espacio y 3 balcones.

**Número de propiedad: 25021062**



**PRECIO DE COMPRA: 599.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5**

Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## De un vistazo

Número de propiedad	25021062
Superficie habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Piso	2
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1954
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	599.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

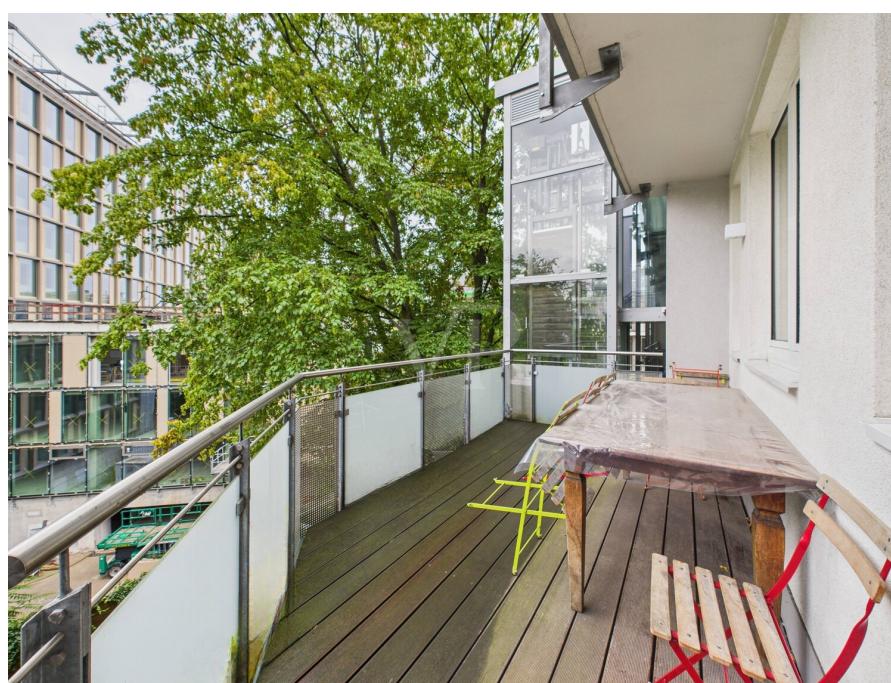
Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	114.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.10.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1954

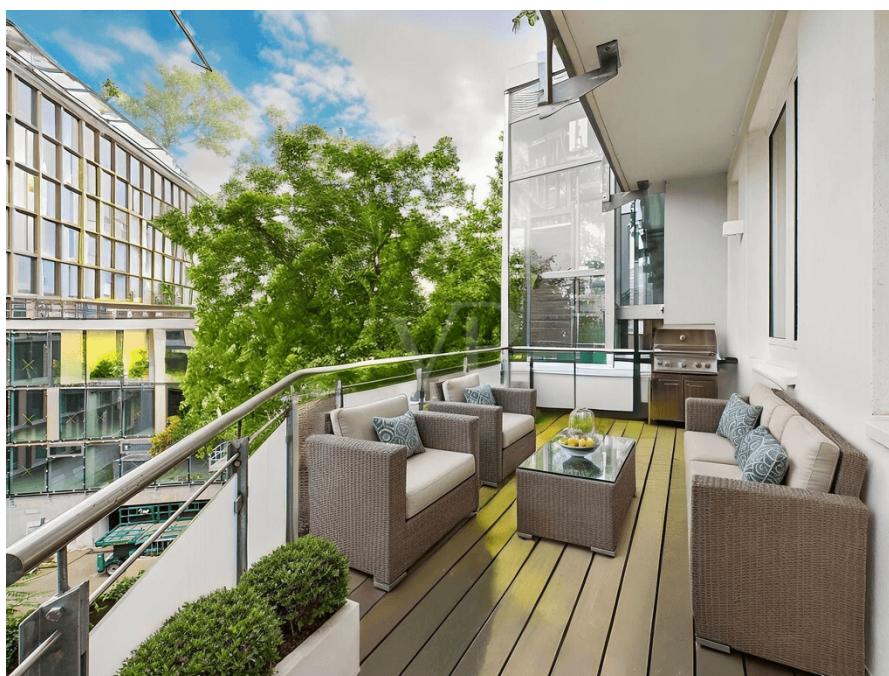
Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propiedad



Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propiedad



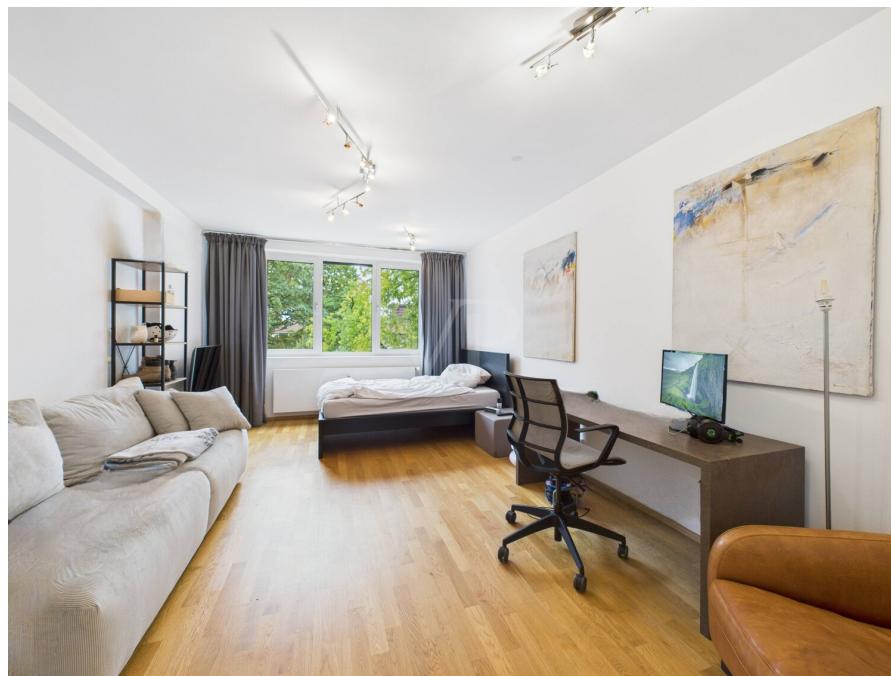
Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propiedad



Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propiedad



Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propiedad



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

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



Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propiedad



### 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](mailto: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)



Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propiedad

**VP** | VON POLL  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**



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



Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Una primera impresión

Este espacioso apartamento, construido en 1954, cuenta con aproximadamente 120 metros cuadrados de espacio habitable y combina el encanto clásico con las comodidades modernas. Cinco habitaciones bien proporcionadas crean un ambiente que ofrece tanto una vida elegante como un refugio privado. El corazón del apartamento es el amplio salón-comedor con cocina americana. Los amplios ventanales inundan la estancia de luz y crean un ambiente acogedor, mientras que el acceso directo a uno de los balcones amplía el espacio habitable al exterior. Esto da como resultado estancias luminosas que crean un ambiente acogedor y fomentan la relajación. Un total de tres dormitorios ofrecen usos versátiles: ya sea como dormitorio principal, habitación infantil, habitación de invitados o un elegante despacho. Dos modernos baños, cada uno equipado con ducha, realzan aún más el alto nivel de vida. Un punto culminante son los tres balcones, cada uno orientado a una dirección diferente. Captan la luz en diferentes momentos del día, ofreciendo una experiencia única y variada. Disfrute de un desayuno al sol por la mañana, lea un libro a la sombra por la tarde o relájese con una copa de vino por la noche: los balcones ofrecen el entorno perfecto a cualquier hora del día. El apartamento cuenta con elegantes suelos de parqué que aportan a las estancias un ambiente cálido y sofisticado. La cocina equipada se integra a la perfección con el salón de planta abierta, completando su estética moderna. Un ascensor proporciona mayor comodidad y facilita la vida diaria. El edificio, de sólida construcción, fue completamente renovado en 2008 y se ha modernizado a lo largo de los años. Actualmente se encuentra en excelentes condiciones. Una bodega privada ofrece espacio de almacenamiento adicional, lo que hace que la propiedad sea realmente práctica. El apartamento también incluye una plaza de aparcamiento exterior. Este apartamento combina de forma única amplitud, estilo y comodidad: una casa con carácter que ofrece amplio espacio para una vida individual.

Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Detalles de los servicios

- Baujahr 1954
- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer mit Dusche
- 3 Balkone in verschiedenen Ausrichtungen
- Gepflegerter, 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

Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Otros datos

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg  
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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