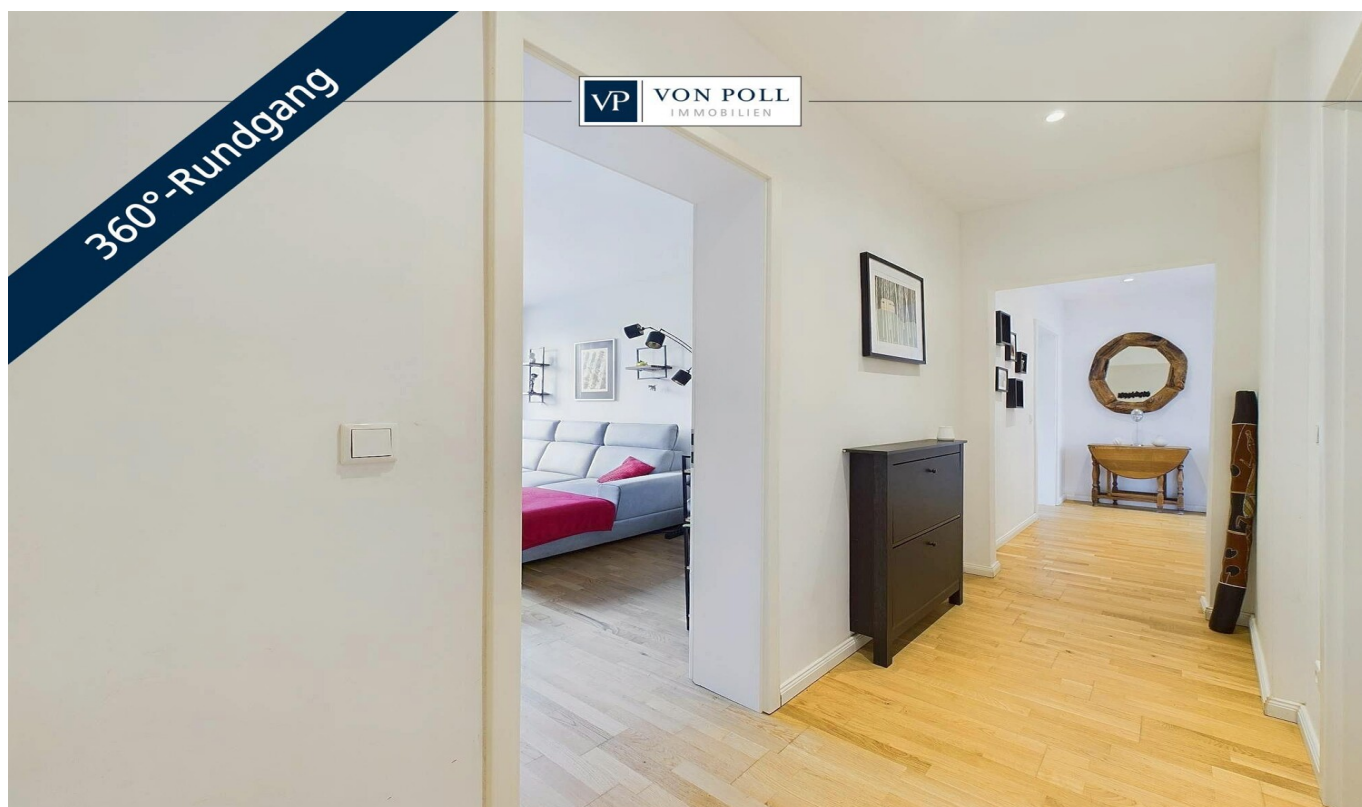


Nürnberg – Steinbühl

Sin comisiones: Calidad de vida con valor futuro

Número de propiedad: 25021074



PRECIO DE COMPRA: 190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 65 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

De un vistazo

Número de propiedad	25021074
Superficie habitable	ca. 65 m²
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1902

Precio de compra	190.000 EUR
Piso	Piso
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	173.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	09.01.2029	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La propiedad



Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La propiedad



Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La propiedad



Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La propiedad



Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La propiedad



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 - 74 89 99 50

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

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La propiedad



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



Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Una primera impresión

Este elegante apartamento de dos habitaciones, con aproximadamente 65 metros cuadrados de espacio habitable, combina la comodidad de una vida contemporánea con una inversión estable. Ubicado en la segunda planta de un edificio de apartamentos bien mantenido, impresiona por su ambiente luminoso y acogedor y sus modernas comodidades. El edificio recibió un nuevo tejado en 2018 y el apartamento se sometió a una renovación completa ese mismo año. Desde entonces, se ha mantenido en perfectas condiciones, resultando atractivo tanto para propietarios como para inquilinos. Las dos habitaciones, prácticamente idénticas, ofrecen opciones de uso flexibles y pueden diseñarse individualmente. Sus características hablan por sí solas: la moderna cocina equipada, también de 2018, se actualizó recientemente con una nueva encimera. El espacioso baño, con luz natural, cuenta con dos ventanas, ducha, conexión para lavadora y un ambiente agradable y acogedor. Detalles como el moderno cableado de casa inteligente, focos LED en la cocina, el pasillo y el baño, y suelo de parquet completan el conjunto. Los inversores se benefician de sólidas perspectivas: Con una renta neta anual actual de unos 9.000 €, el apartamento ofrece una atractiva rentabilidad, combinada con la seguridad de una propiedad moderna y con alta rentabilidad. Una vivienda que combina a la perfección estilo, comodidad y garantía de futuro, lo que la convierte en una excelente opción tanto para propietarios como para inversores.

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 173.90 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com