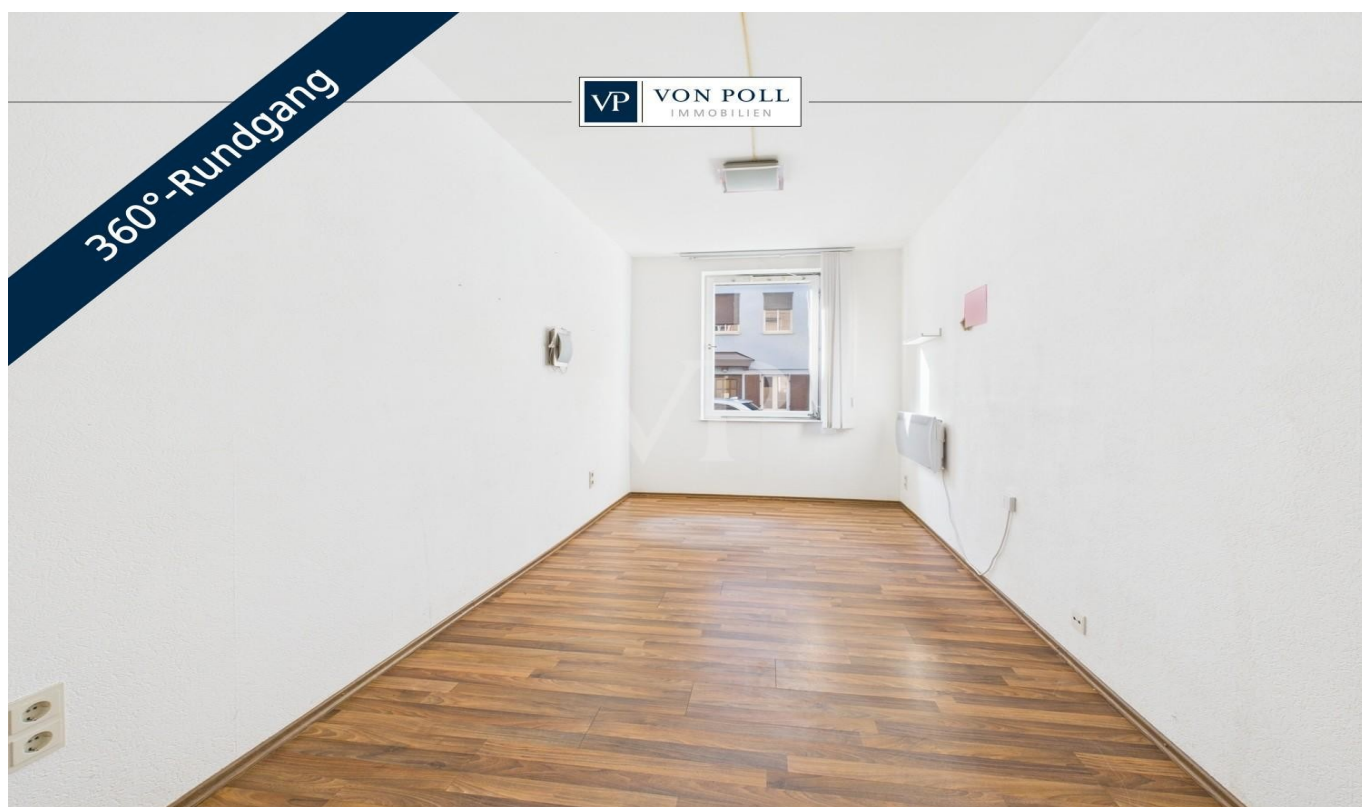


Nürnberg – St. Johannis

## Petit mais parfaitement agencé - appartement avec terrasse dans le quartier prisé de St. Johannis

CODE DU BIEN: 25021019



PRIX D'ACHAT: 135.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 37 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## En un coup d'œil

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| CODE DU BIEN          | 25021019  |
| Surface habitable     | ca. 37 m² |
| Pièces                | 1         |
| Salles de bains       | 1         |
| Année de construction | 1901      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 135.000 EUR                                                               |
| Type                         | Terrasses                                                                 |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée                                   |

CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Informations énergétiques

|                                               |             |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Chauffage                                     | Électricité | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 20.12.2030  | Consommation finale d'énergie                         | 68.20 kWh/m²a                         |
| Source d'alimentation                         | Électrique  | Classement énergétique                                | B                                     |
|                                               |             | Année de construction selon le certificat énergétique | 1901                                  |

CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.



CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété



### 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**

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)

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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

CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Une première impression

Cet appartement offre un concept de vie polyvalent sur une surface habitable d'environ 37 mètres carrés. Situé dans un immeuble historique, construit en 1901 et récemment rénové, il bénéficie d'un emplacement calme et central. Idéal pour les investisseurs, il peut également servir de bureau, de résidence pour seniors ou de logement temporaire. La pièce de vie centrale, faisant office de salon et de chambre, est baignée de lumière grâce à ses grandes fenêtres. La cuisine spacieuse, équipée d'une kitchenette fonctionnelle et offrant un espace repas généreux, est un atout majeur. La salle de bain, au design moderne, est parfaitement équipée. La terrasse de 38 mètres carrés constitue un autre point fort de cet appartement. Cet espace accueillant offre la possibilité de créer un véritable havre de paix extérieur, idéal pour se détendre après une longue journée ou partager des moments conviviaux en famille ou entre amis. Bénéficiant d'un emplacement paisible et d'une excellente desserte par les transports en commun, cet appartement est idéal pour les professionnels souhaitant accéder facilement au centre-ville, ainsi que pour les seniors désirant profiter de la vie urbaine tout en préservant leur intimité. L'option de résidence temporaire est complétée par la possibilité d'une résidence permanente, soulignant la flexibilité de ce bien. Cet appartement est particulièrement adapté comme résidence secondaire confortable pour les personnes travaillant à l'extérieur de la ville et ne pouvant résider à leur domicile principal en semaine. Son emplacement central et calme, ainsi que ses commodités agréables, en font une solution idéale pour les personnes travaillant à l'extérieur le week-end et recherchant un hébergement confortable et reposant. Situé dans un immeuble construit en 1901, cet appartement allie confort résidentiel et cadre attrayant. Son emplacement central et paisible, ainsi que ses excellentes liaisons de transport, en font une option attrayante pour les investisseurs, les professionnels et les retraités. Les personnes intéressées sont chaleureusement invitées à organiser une visite afin de découvrir le bien par elles-mêmes.

CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung liegt im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis, einer der gefragtesten Wohngegenden mit hervorragender Infrastruktur.

Die unmittelbare Umgebung besteht aus einer Mischung von charmanten Altbauten, Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen. St. Johannis bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen, die den Stadtteil besonders lebendig machen.

Für Naherholung sorgen die nahe gelegenen Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen einladen. Gleichzeitig ist die Nürnberger Innenstadt schnell zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Zentrum, zum Hauptbahnhof und zu den Hochschulen. Auch mit dem Fahrrad sind viele Ziele gut zu erreichen.

Durch das urbane Umfeld, die gute Infrastruktur und die Nähe zu Bildungseinrichtungen ist St. Johannis ideal für Studierende, junge Berufstätige und Wohngemeinschaften.

CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.12.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



CODE DU BIEN: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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