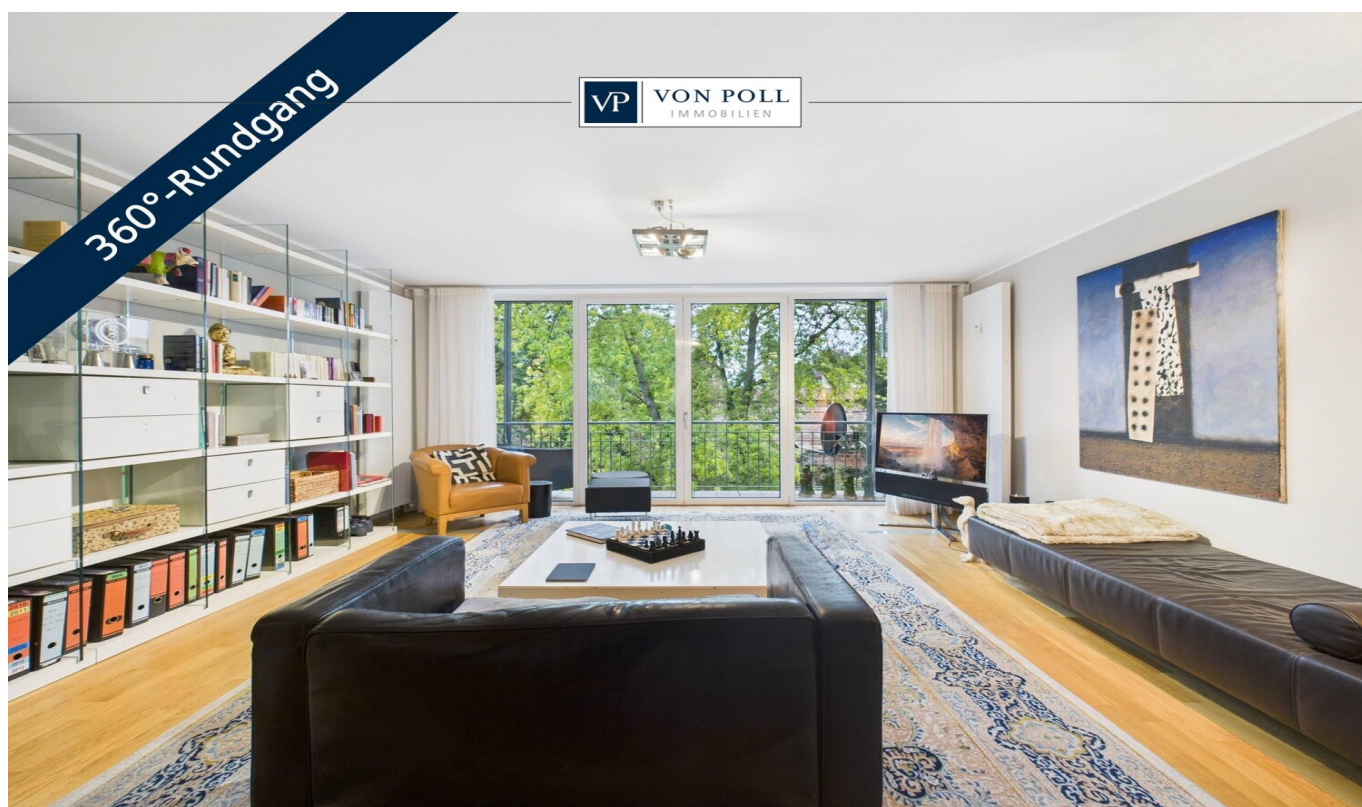


Nürnberg – St. Sebald

## En plein centre-ville – la vie de famille avec de l'espace et 3 balcons

CODE DU BIEN: 25021062



PRIX D'ACHAT: 650.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

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

CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## En un coup d'œil

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| CODE DU BIEN           | 25021062          |
| Surface habitable      | ca. 120 m²        |
| Etage                  | 2                 |
| Pièces                 | 4.5               |
| Chambres à coucher     | 3                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 1954              |
| Place de stationnement | 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 650.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

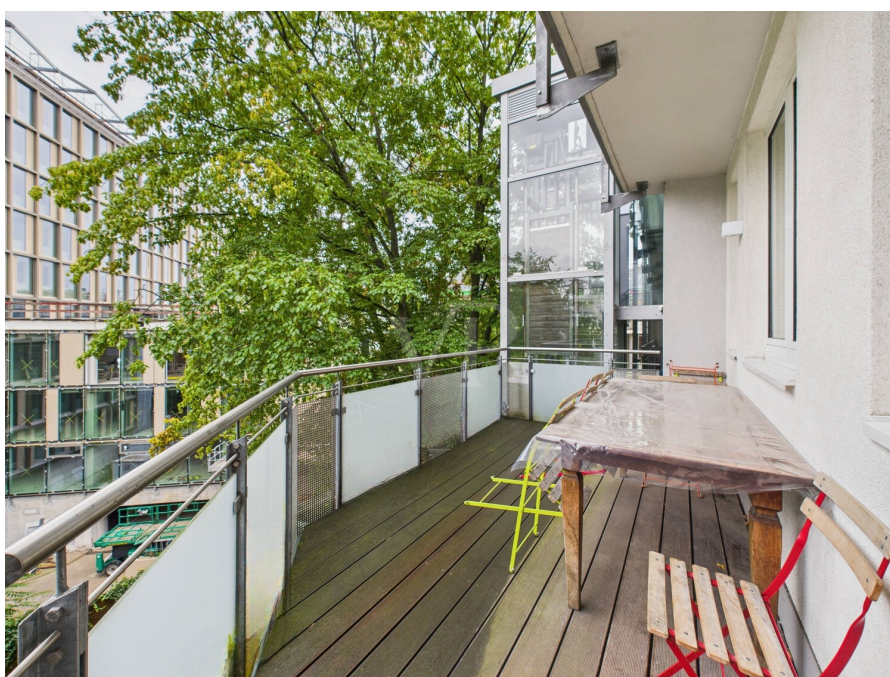
## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.10.2034           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 114.70 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | D                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1954                      |

CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propriété



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

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



CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## 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 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
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



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



CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La propriété



Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.



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



**CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald**

## Une première impression

Ce spacieux appartement, construit en 1954, offre environ 120 mètres carrés de surface habitable et allie charme classique et confort moderne. Cinq pièces aux proportions harmonieuses créent une ambiance à la fois élégante et intime. Le cœur de l'appartement est un vaste séjour/salle à manger avec cuisine ouverte. De grandes fenêtres inondent la pièce de lumière et créent une atmosphère chaleureuse, tandis qu'un accès direct à l'un des balcons prolonge l'espace de vie vers l'extérieur. Il en résulte des pièces baignées de lumière, propices à la détente. Les trois chambres offrent de multiples possibilités d'aménagement : suite parentale, chambres d'enfants, chambres d'amis ou encore bureau élégant. Deux salles de bains modernes, chacune équipée d'une douche, contribuent au confort de l'appartement. Les trois balcons, orientés différemment, constituent un atout majeur. Ils captent la lumière à différents moments de la journée, offrant une expérience unique et variée. Prendre son petit-déjeuner au soleil, lire un livre à l'ombre l'après-midi ou se détendre avec un verre de vin le soir : les balcons offrent un cadre idéal à tout moment de la journée. Cet appartement bénéficie d'un élégant parquet qui confère aux pièces une ambiance chaleureuse et raffinée. La cuisine équipée s'intègre harmonieusement à l'espace de vie ouvert, parachevant ainsi une esthétique moderne. Un ascenseur facilite le quotidien. L'immeuble, de construction solide, a été entièrement rénové en 2008 et modernisé au fil des ans. Il est aujourd'hui en excellent état. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire, rendant ce bien particulièrement pratique. L'appartement comprend également une place de parking extérieure. Cet appartement allie avec brio espace, style et confort – un logement de caractère offrant un cadre de vie idéal.

CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Tout sur l'emplacement

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 Straßenbahnlinien 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.

CODE DU BIEN: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## 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)