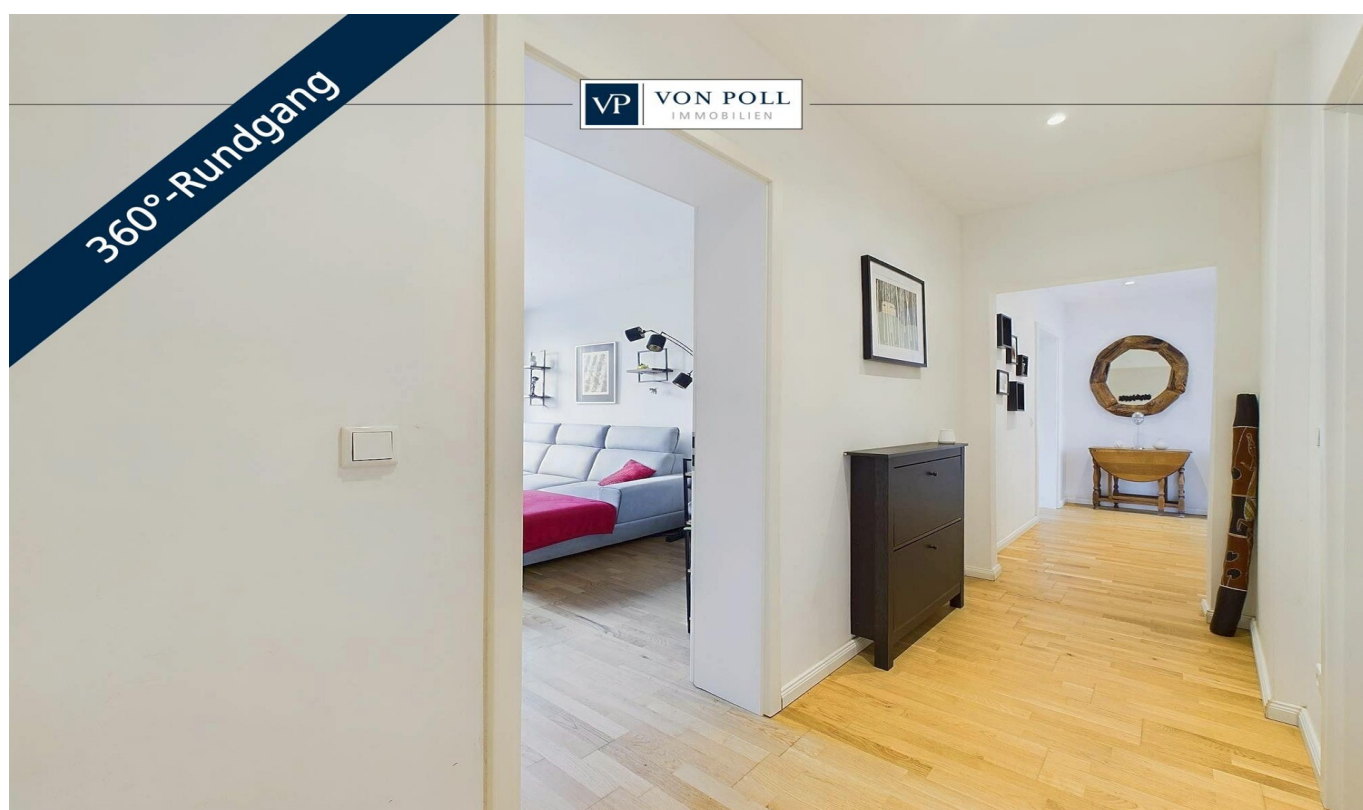


Nürnberg – Steinbühl

# Sans commission : Qualité de vie et valeur future

CODE DU BIEN: 25021074



PRIX D'ACHAT: 190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 65 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## En un coup d'œil

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| CODE DU BIEN             | 25021074  |
| Surface habitable        | ca. 65 m² |
| Etage                    | 2         |
| Pièces                   | 2         |
| Chambres à<br>coucher    | 1         |
| Salles de bains          | 1         |
| Année de<br>construction | 1902      |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Prix d'achat                  | 190.000 EUR   |
| Type                          | Etage         |
| Modernisation /<br>Rénovation | 2018          |
| État de la propriété          | Refait à neuf |
| Technique de<br>construction  | massif        |
| Aménagement                   | Bloc-cuisine  |

CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Informations énergétiques

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage à l'étage |
| Chauffage                                        | Gaz                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 09.01.2029          |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                 |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 173.90 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1910                                        |

CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La propriété



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

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

CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La propriété



### 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)



### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



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



**CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl**

## Une première impression

Cet élégant appartement de deux pièces, d'environ 65 m<sup>2</sup> habitables, allie confort moderne et investissement sûr. Situé au deuxième étage d'un immeuble bien entretenu, il séduit par son atmosphère lumineuse et accueillante ainsi que par ses équipements modernes. L'immeuble a bénéficié d'une nouvelle toiture en 2018, année où l'appartement a été entièrement rénové. Depuis, il est resté impeccable, séduisant aussi bien les propriétaires occupants que les locataires. Les deux pièces, quasiment identiques, offrent une grande flexibilité d'aménagement et peuvent être personnalisées. Leurs atouts parlent d'eux-mêmes : la cuisine moderne équipée, également de 2018, a récemment été modernisée avec un nouveau plan de travail. La salle de bains spacieuse et baignée de lumière naturelle, avec ses deux fenêtres, sa douche, son raccordement pour lave-linge et son ambiance chaleureuse, est un atout supplémentaire. Des détails intelligents, tels que le câblage domotique, les spots LED dans la cuisine, le couloir et la salle de bains, ainsi que le parquet, complètent le tableau. Les investisseurs bénéficient de perspectives solides : avec un loyer annuel net actuel d'environ 9 000 €, l'appartement offre un excellent retour sur investissement, associé à la sécurité d'un bien moderne et très rentable. Une maison qui allie idéalement style, confort et durabilité – ce qui en fait un excellent choix aussi bien pour les propriétaires occupants que pour les investisseurs.

CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 173.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## 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)