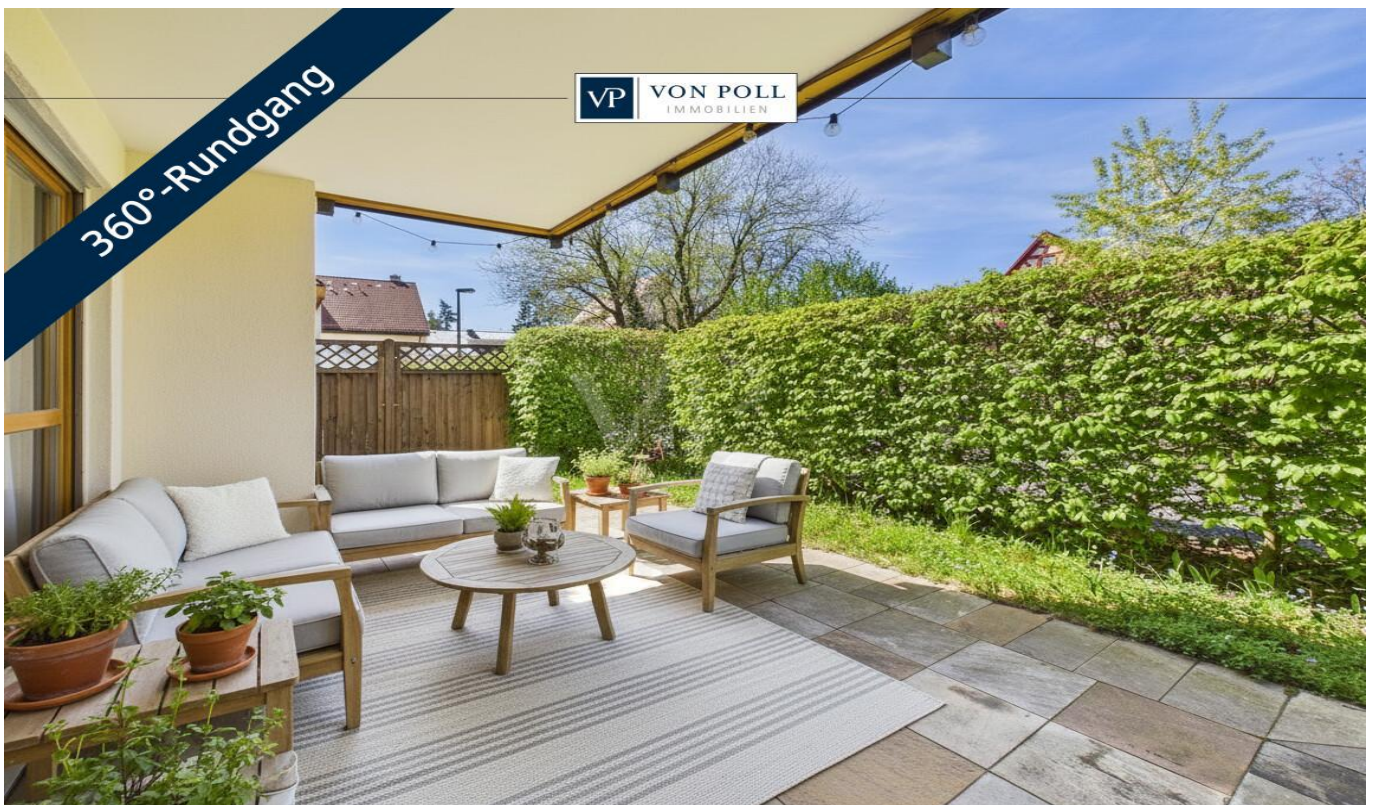


Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Gartenfeeling in Erlenstegen: Erdgeschoss mit Terrasse

CODE DU BIEN: 26021023



PRIX D'ACHAT: 350.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

- **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: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26021023
Surface habitable	ca. 80 m²
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	350.000 EUR
Type	Rez de chaussée
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, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	105.20 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	28.03.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1995

CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

La propriété



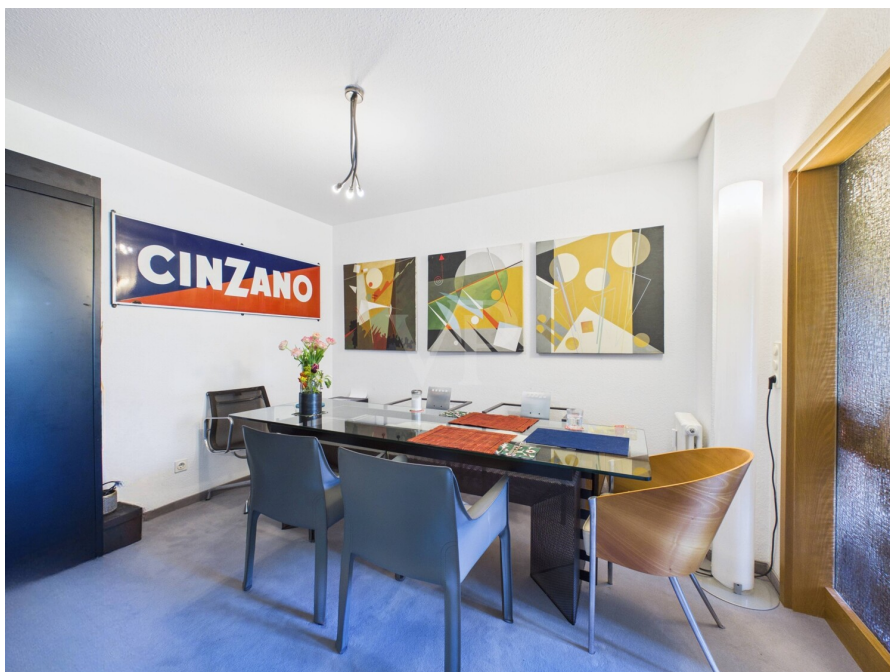
CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

La propriété



CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

La propriété



CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

La propriété



CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

La propriété



CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

La propriété



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

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



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



CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

La propriété



Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.



www.von-poll.com/finanzieren



CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Une première impression

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1995 befindet sich im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine zeitlose, solide Ausstattung. Auf ca. 80 m² Wohnfläche bietet sie ein harmonisches Wohnambiente mit gut proportionierten Räumen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch seine offene Gestaltung sowie den direkten Zugang zur Terrasse mit ca. 16 m². Von hier aus eröffnet sich der angrenzende Gartenanteil, der ein hohes Maß an Lebensqualität bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Diese gelungene Verbindung von Innen- und Außenbereich schafft eine besonders attraktive Wohnatmosphäre.

Die separate Küche ist mit einer von den Mietern eingebauten Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen kleinen Essbereich.

Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung eine freundliche und einladende Ausstrahlung.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ruhig gelegen und gut geschnitten, sodass es vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten zulässt.

Das Tageslichtbad ist hell gefliest und funktional gestaltet. Es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine separate Dusche und bietet damit einen angenehmen Komfort im Alltag.

Ergänzt wird das Angebot durch einen Kellerraum, der zusätzliche Staumöglichkeiten bietet, sowie einen Tiefgaragenstellplatz, der den Wohnkomfort weiter abrundet.

Die Wohnung ist seit 1998 zuverlässig an ein Pärchen vermietet, wodurch ein langjährig stabiles und ununterbrochenes Mietverhältnis besteht. Die aktuelle monatliche Kaltmiete für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz beträgt 874,00 € zzgl. 300,00 € Nebenkosten, entsprechend einer Warmmiete von 1.174,00 €, was einer jährlichen Kaltmiete von 10.488,00 € entspricht. Ab dem 01.09.2026 beträgt die monatliche Kaltmiete 961,00 € zzgl. 320,00 € Nebenkosten, entsprechend einer Warmmiete von 1.281,00 €, was einer jährlichen Kaltmiete von 11.532,00 € entspricht.

CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Détails des commodités

- Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1995
- Ca. 80 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung und direktem Zugang zur Terrasse mit ca. 16 m²
- Angrenzender Gartenanteil mit hohem Freizeit- und Erholungswert
- Separate Küche, mit Platz für Essbereich
- Einbauküche gehört den Mietern
- Ruhig gelegenes, gut geschnittenes Schlafzimmer
- Helles, funktionales Badezimmer mit Fenster, Badewanne und separate Dusche vorhanden
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung und zusätzlicher Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Vermietet seit 1998 an ein Pärchen; langjährig stabiles und ununterbrochenes Mietverhältnis
- Aktuell: 874,00 € Kaltmiete zzgl. 300,00 € NK = 1.174,00 € Warmmiete p. M. / 10.488,00 € Kaltmiete p. a.
- Ab 01.09.2026: 961,00 € Kaltmiete zzgl. 320,00 € NK = 1.281,00 € Warmmiete p. M. / 11.532,00 € Kaltmiete p. a.

CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im ruhigen und sehr gefragten Stadtteil Erlenstegen im Osten von Nürnberg und eignet sich besonders gut für Singles oder Paare, die eine angenehme Wohnlage mit guter Lebensqualität suchen.

Erlenstegen ist bekannt für seine grüne, gepflegte Umgebung und den eher gehobenen Wohncharakter. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Spazier- und Erholungsmöglichkeiten, unter anderem im nahegelegenen Reichswald sowie entlang der Pegnitzauen. Dadurch verbindet die Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der Stadt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Bus- und Straßenbahnverbindungen sind gut erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Fahrrad ist das Zentrum gut angebunden.

Im direkten Umfeld gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien sowie kleinere Cafés und Restaurants. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe, Natur und städtischer Nähe – ideal für ein entspanntes und gleichzeitig gut angebundenes Wohnen.

CODE DU BIEN: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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: 26021023 - 90491 Nürnberg - Erlenstegen (Stadtteil)

Contact

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

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

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

www.von-poll.com