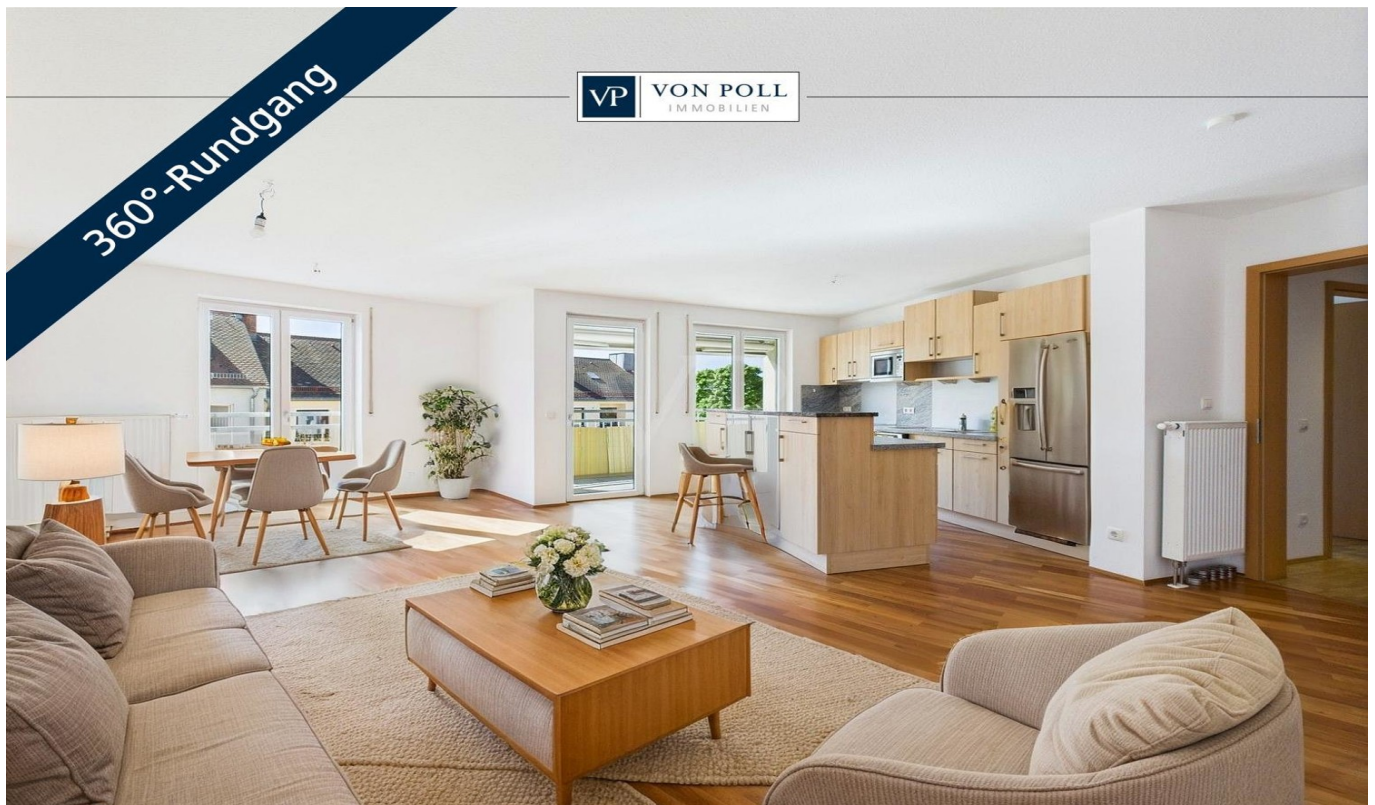


Nürnberg – St. Sebald

Im Herzen von St. Sebald – mit sonnigem Südbalkon

???????? ??: 25021041



???? ??: 400.000 EUR • ??: ca. 80 m² • ??: 3

??????? ?????????: 25021041 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25021041 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

?? ??? ??????

???????? ??????????	25021041	????? ???????	400.000 EUR
????????????	ca. 80 m²	????????????	???????
???????	3	????????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ?????????????	2006	?????????	???????
		????????????	
?????? ?????????????	1 x ?????????	???????	?????????
	?????????, 25000		
	EUR (???????)		

???????? ?????????: 25021041 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	?????	?????? ????????????? ?????????????	95.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	20.03.2030	?????????? ?????????????? ??????????	C
???? ???????????	?????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2006

???????? ??: 25021041 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

?? ???????



???????? ?????????: 25021041 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

?? ?????????



???????? ??: 25021041 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

???????? ?????: 25021041 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

?? ???????



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 | 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.home.von-poll.com

??????? ?????????: 25021041 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

?? ????????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



??????? ???????: 25021041 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

??? ?????? ??????????

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Nürnberg vereint die hochwertige Etagenwohnung stilvolles Wohnen mit urbaner Lebensqualität. Das im Jahr 2006 errichtete Mehrfamilienhaus präsentiert sich architektonisch zeitlos und gepflegt. Auf etwa 80m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept in ruhiger Umgebung – nur wenige Schritte entfernt vom pulsierenden Stadtleben. Ideal für Anspruchsvolle, die Komfort, Lage und Atmosphäre auf hohem Niveau suchen. Die Wohnung umfasst drei großzügig geschnittene Zimmer, darunter zwei flexible Schlafzimmer, die sich perfekt als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen und einem Abstellraum im Eingansbereich. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich begeistert mit lichtdurchfluteten Räumen und einer modernen, einladenden Atmosphäre. Die Einbauküche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein und ist mit allen notwendigen Geräten für den Alltag ausgestattet. Das Highlight der Wohnung ist der Südbalkon mit Ausblick über die Nürnberger Altstadt. Das modern gestaltete Badezimmer verfügt neben einer einladenden Badewanne auch über eine separate Dusche – perfekt sowohl für den entspannten Tagesausklang als auch für die schnelle Morgendusche. Der liebevoll gestaltete Innenhof bietet der Hausgemeinschaft eine ruhige Oase im städtischen Umfeld – ideal für entspannte Stunden unter freiem Himmel. Neben einem privaten Spielbereich für Kinder lädt ein separater Sitzbereich mit Bänken und Tischen zum Verweilen, Lesen oder geselligen Beisammensein ein – ein Ort der Begegnung und Erholung mitten in der Stadt. Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil und ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort – insbesondere in dieser zentralen Lage ein klarer Mehrwert. Der Stellplatz wird zu einem Preis von 25.000€ separat veräußert. Die Wohnung wird leer und unvermietet verkauft. Die durchdachte Raumaufteilung und das gepflegte Umfeld machen diese Wohnung zu einem vielseitigen Zuhause – ideal als erster gemeinsamer Wohnsitz oder langfristige Investition in Lebensqualität.

??????? ?????????: 25021041 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

??? ??? ??? ???????????

St. Sebald ist eine hervorragende Lage im Herzen der Nürnberger Altstadt und zählt zu den ältesten und charmantesten Stadtteilen der Stadt. Geprägt von historischen Gebäuden, malerischen Gassen und einer besonderen Atmosphäre, verbindet dieser Teil der Altstadt städtisches Leben mit mittelalterlichem Flair. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Läden sowie Supermärkte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Kulturelle Highlights wie das Albrecht-Dürer-Haus, die Kaiserburg oder das Germanische Nationalmuseum befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der Hauptmarkt mit der berühmten Frauenkirche liegt nur wenige Minuten entfernt und bildet das lebendige Zentrum der Altstadt. Dank der zentralen Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ideal. Mehrere U-Bahn-Stationen sowie Bus- und Straßenbahnhaltestellen sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile. Parkmöglichkeiten finden sich ebenfalls in der näheren Umgebung, unter anderem in den Altstadtparkhäusern. Insgesamt bietet St. Sebald ein einzigartiges Wohn- und Lebensgefühl – ruhig und historisch gewachsen, aber gleichzeitig mitten im pulsierenden Stadtgeschehen.

??????? ?????????: 25021041 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 95.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 25021041 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15 ???????????
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com