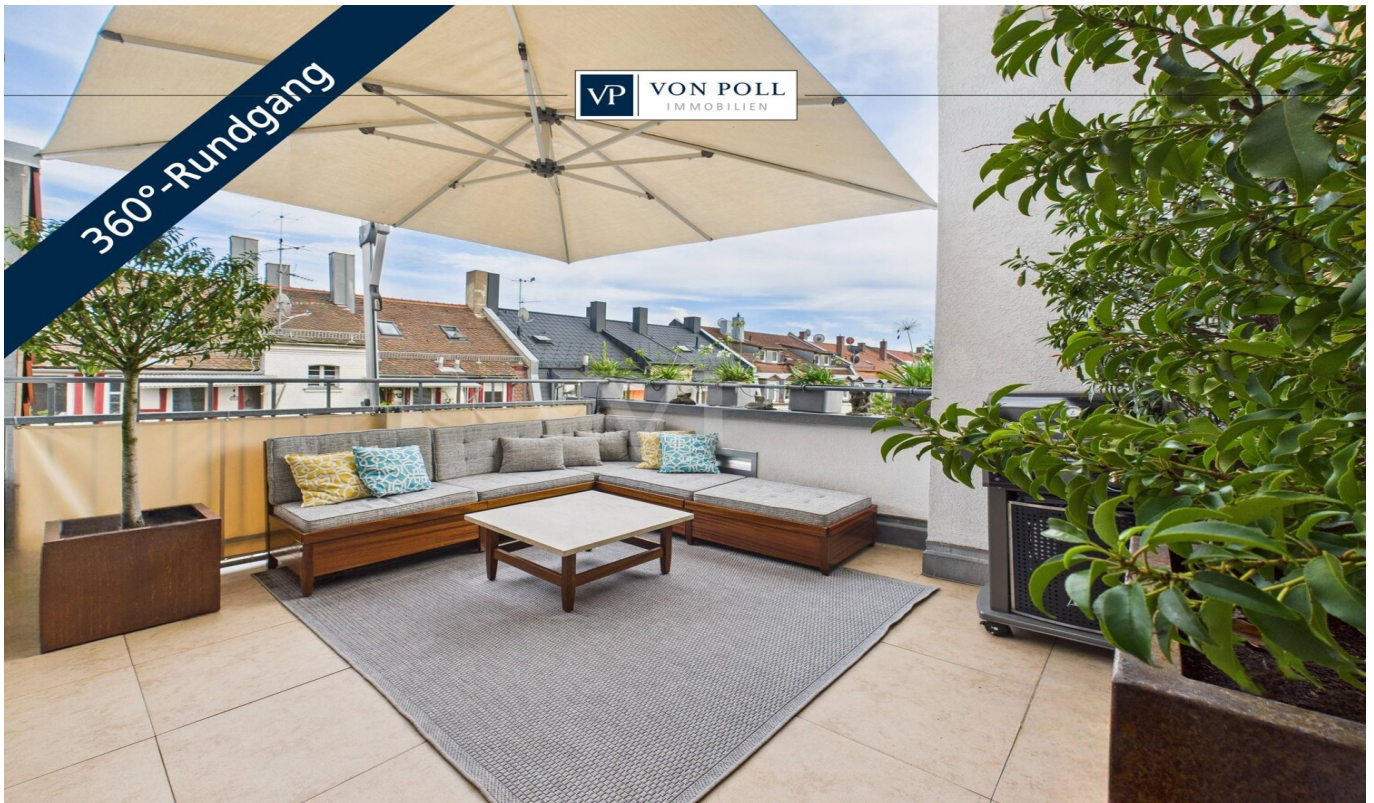


Nürnberg – St. Peter

?????? ???? ?? ?????????, ?? ??? ??????????
???????? ????? ????????????? ??????

???????? ??????????: 25021068



???? ??????: 750.000 EUR • ?????????: ca. 167 m² • ??????: 5

??????? ???????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

?? ??? ??????

???????? ?????????	25021068	???? ?????	750.000 EUR
????????	ca. 167 m²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????	4		
??????	5		
?????????? ??	2		
????????		???? ?????????	2019
????????	2	??????	??????
???? ?????????	1910	????????	???????, WC ???????????, ??????, ????????

??????? ???????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ???????????	166.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.01.2030	???????????? ?????????????? ???????????	F
????? ????????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1910

???????? ?????????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

?? ?????????



???????? ?????????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

?? ?????????



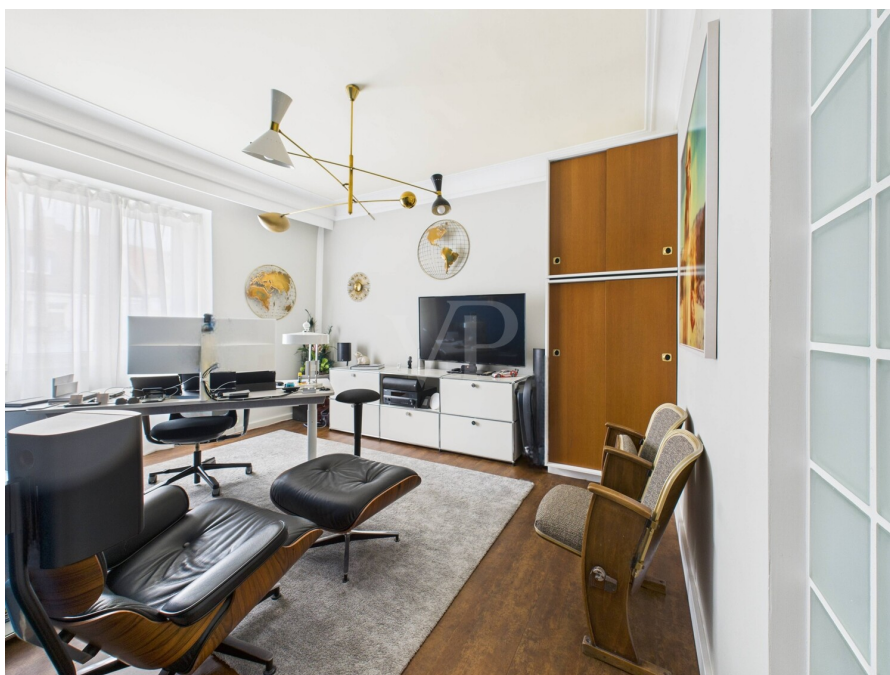
???????? ?????????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

?? ?????????



??????? ???????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

?? ????????



??????? ???????? : 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

?? ????????



??????? ???????? : 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

?? ????????



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.

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 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

???????? ?????????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

?? ?????????



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*



www.von-poll.com/finanzieren



??????? ?????????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

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

???? ?? ?????????????? ????????????? ?? ??????? ???? 4? ????? ????
???????????????????? ????????????????? ????????????? ?? ??? ????????? ?????????????
???, ?? ?????? ?????????? ?????? ?? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ??
???????????? ?? design ??? ??? ?????? ?? ?????????? ?????????? ????????????????? ??
???????? ?????????? ?? ?????????????????, ?????????? ????????? 167 2.2. ?????
?????????, ?????????? ????????????????? ?????? ?????????? ?? ?????????? ??????????
?? ?????? ??? ?? ?????????????? ?????????? ? ?????? ?? ????????????????? ?????? ?
????????? ?????? ?????????????? ?? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ??
????????? ?????????? ?? ??????????, ?? ? ?????????? ?????????????? ?????? ????????? ??
????????? ??????, ?????????? ????????? laminate ?? ?????????????? ?????????? ?? ??????
????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ?? ?????????????????? ?????????????? ??
?????? ????????????????? ?????? ?? ?? ?????????????? ?? ?????? ?????? ?? ??????
????????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? highlight ?????? ??
???????????????????? ?????? ? ??????? ?????????? ?????? ?????????????? ??????: ?? ??????????
????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ?? ??????????????, ?????? ?? ?????? ?????? ??
????????? ??????????, ?? ?????????? ?????????????? ?????????????? ? ?????? ?????? ?????? ??????
??? ?????????? ?? ?????????????? ?? ??????, ?? ?????????????? ?? ?????? ?? ?????? ? ??????
?? ?????????????? ?? ?????? ?? ??????? - ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ??
????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?? ??????????. ?? ?????????????? ??????????
????????? ?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ??????
????????? ?? ?? ??????? ???, ?? ?????????????? ?? ?????? ?????? ? ?? ?????????? ?????? ?
????????? ?????????? ?????? ?????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?????????? ??????????
?? ?????????? ?????????????? ?? ??????? ???, ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??????
????????? ?????????????? ?? ?????????????? ?????????????, ?????????????????? ?????? ?????? ??????
????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ??
????? ?????????????? ?????????? ??????????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????? ?? ??????????
????? ?????????? ?? ?????? ?? ?????????? ??????, ? ?????? ?? ?????????, ??? ?????? ??????
?????? ??????? ?? ?????? ??????? ?????????????? ?????????????????? ?? ?????????? ?? ??????????
????????????????? ?????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ?????????? ?? ??? ??????????,
????????????????? ?? ?????? ??????? ?? ?? ?????????????????? ?? ?????? ?? ??????????????????
??? ?????????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ?????? ?? ?????????,
????????????? ?????? ?? ?? ?????????????? ?????????? ?????????????? - ?? ?? ??
????????????????? ?? ??????, ?????? ?? ?? ??????????????, ?????????????? ??????????????
????????????? ?????? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??
????????????????? ?? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????? ?????????? ?? ???

????????????, ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????????? ????? - ???
????????? ?????????? ??? ?????????? ?????? ??? ???????????. ?? ????? ??????????????
????? ?????????? ??? ?????????, ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ??????????,
????????? ? ??????. ?????????? ?????? ?????????????? ?????? ??? ?????????????????, ?????
?? ??? ?????????????? ?????????????????? ?????? ??? ??????, ?????????? ??????????
?????. ?????????? ?????? ??????????, ?? ?????? ?????????????? ?????? ??? ??????
????????, ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??????????. ?? ??????????
????????????? ????? 4? ??????. ?????? ??? ??? ?????????? ??????????????, ?? ?????????
????????????????? ?? ??? ?????, ?????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ???
??? ?? ?????????? ??? ?????????????? ???????.

??????? ???????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

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

- Ca. 167 m² Wohnfläche
- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- Große Fensterflächen
- Natursteinböden, Laminatböden, Teppichboden im Schlafzimmer
- Kamin mit Naturstein- und Kupferverkleidung
- Große Dachterrasse mit Blick in den Innenhof
- Zwei kleinere Balkone
- Offene Küche mit Holzfronten, Naturstein-Arbeitsflächen, modernen Einbaugeräten und zentraler Kücheninsel
- Masterbad: Natursteinböden, Klinker-Akzentwand, bodengleiche Dusche, Doppelwaschtisch, Balkonzugang
- Zweites Bad modern und zeitlos
- Separates Gäste-WC
- Hauptschlafzimmer mit Ankleidezimmer
- Weitere Schlafzimmer hell und vielseitig nutzbar
- Praktische Abstellmöglichkeiten in der Wohnung
- Zwei separate Kellerräume
- Auf Wunsch Übernahme ausgewählter Designermöbel
- Hochwertige Materialien und luxuriöses Wohnambiente
- Im Preis enthalten: 2 Einbauküchen (ohne Kühlschrank), Terrassenmöbel (Eckbank & Tisch), Einbauschränk mit Tresor, Kamin & Klimaanlage, Einbauschränk vor Eingang

??????? ???????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

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

Der Stadtteil St. Peter liegt südöstlich der Nürnberger Altstadt und zählt zu den zentral gelegenen und gefragten Wohnlagen der Stadt. Durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt profitieren Bewohner von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und kulturellen Angeboten.

Die Infrastruktur ist bestens ausgebaut: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kitas und Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Technische Hochschule Nürnberg und die Wöhrder Wiese mit ihrem Naherholungswert befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für Freizeit und Erholung bietet der Stadtteil zahlreiche Möglichkeiten: Der Wöhrder See sowie weitläufige Grünflächen laden zum Spazieren, Joggen oder Radfahren ein. Auch Sportvereine und Fitnessstudios sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden St. Peter mit der Innenstadt und den umliegenden Stadtteilen. Über die B4R sowie die A3 und A9 ist zudem eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.

St. Peter verbindet urbanes Wohnen in zentraler Lage mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für alle, die eine Mischung aus Stadtleben und Ruhe im Grünen schätzen.

??????? ???????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.1.2030.

Endenergiebedarf beträgt 166.30 kwh/(m²*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.

??????? ???????: 25021068 - 90478 Nürnberg – St. Peter

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

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

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com