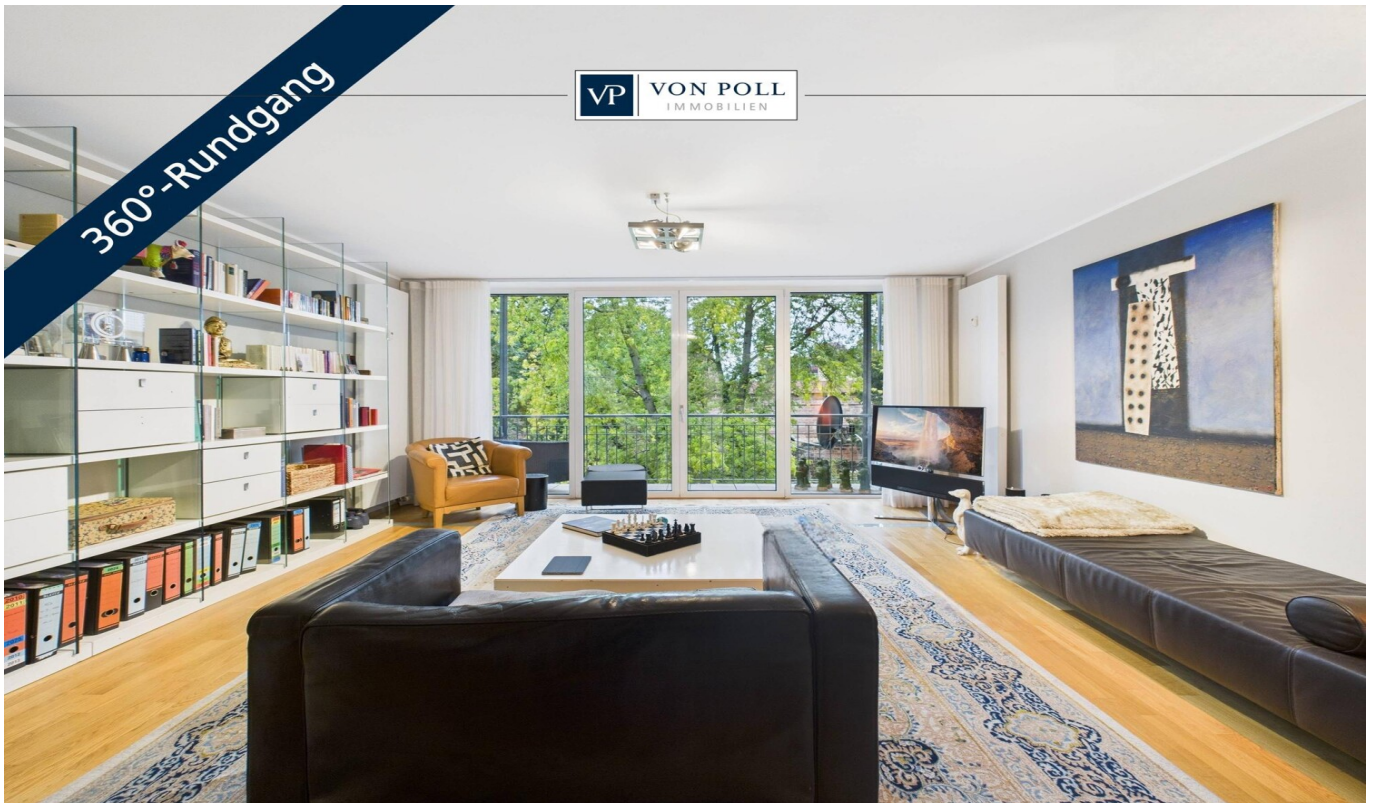


Nürnberg – St. Sebald

???????? ???? ??????? ???? ?????? – ??????????????????
???? ?? ?????? ??? 3 ??????????????

????????? ??????????: 25021062



???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 120 m² • ??????: 4.5

???????? ??????????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

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

???????? ??????????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

?? ??? ??????

???????? ??????????	25021062	????? ???????	599.000 EUR
?????????????	ca. 120 m ²	?????????????	???????
????????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	4.5		
????????????? ??? ?????????????	3		
?????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1954	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????	?????????	????????????????? ?????????, ???????????

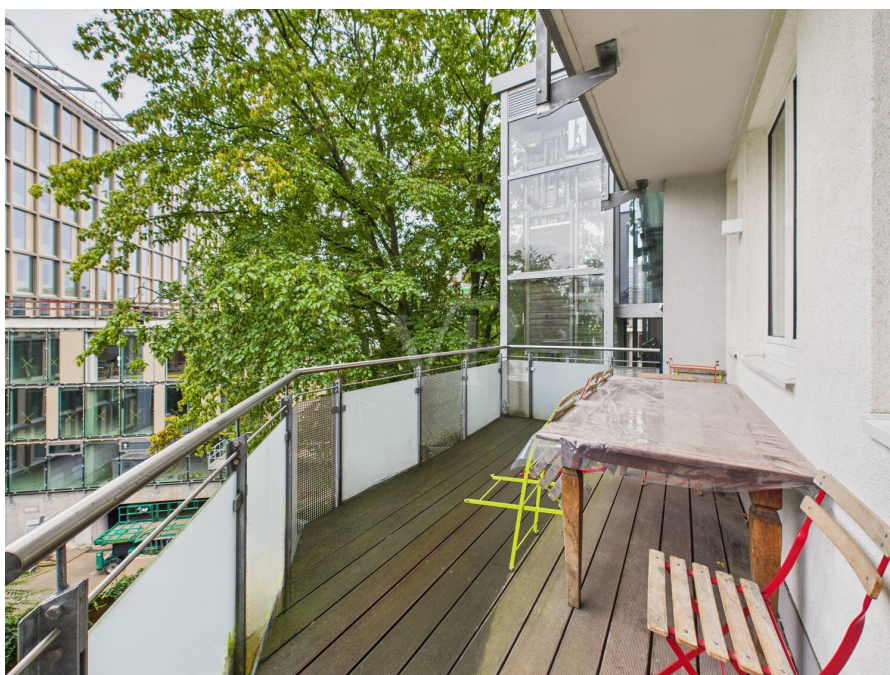
???????? ??????????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
??????????????		??????????????	
????? ??????????????	??????	????????? ????????	114.70 kWh/m ² a
????????????????	27.10.2034	??????????????	
????????????????????		??????????????	D
????????? ???		????????????????	
????? ??????????????	??????	??????????????	
		????? ???????????????	1954
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

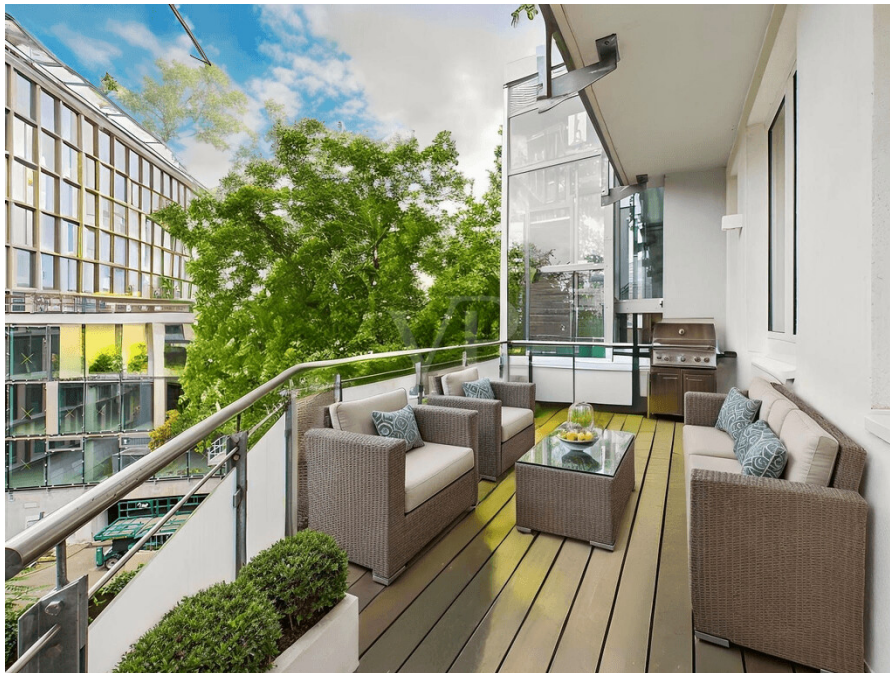
???????? ??????????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

?? ?????????



???????? ??????????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

?? ?????????



???????? ??????????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

?? ?????????



??????? ???????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

?? ????????



???????? ??????????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

?? ?????????



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.



???????? ??????????: 25021062 - 90409 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 - 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



???????? ??????????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

?? ?????????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren



???????? ??????????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

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

???? ?? ?????????? ?????????????, ?????????? ?? 1954, ?????????? ?????????? 120
????????????????? ?????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ???
????????????? ??????????. ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????????? ?????????????????? ???
????????????????? ??? ?????????????? ?????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????????. ? ?????????
??? ?????????????????? ?????? ? ?????????????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??
??? ?????????? ??????????. ?? ?????????? ?????????????? ?????????? ?? ?????????? ?? ??? ???
????????????????? ??? ?????????????? ?????????????????, ??? ? ?????? ?????????????? ?? ??? ??? ??
????????????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????? ??????????????. ?????? ?????? ?? ?????????????????
????????????? ?????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????? ?????????????????? ??
?????????????. ?????????????? ?????? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????? - ?????? ??
????????? ?????????????????????, ?????????? ?????????????, ?????????? ?????????????????? ? ??? ?????? ?????????????
??? ??????. ??? ?????????????? ?????????, ?? ?????????? ?????????????????? ?? ??????, ??????????????
????????????????? ?? ?????? ?????????????? ??????????????????. ??? ?????????????????? ?????????????????? ??
????? ??????????????, ?? ?????????? ?? ?????????????????? ??????????????????. ?????????????????????? ?? ??? ??
????????????????????? ?????? ??? ?????????, ?????????????????????? ??? ?????????????? ??? ??????????
?????????????. ?????????????? ?? ?????????? ?????? ?????? ?? ?????, ?????????????? ??? ?????????? ??? ?????
?? ?????????????? ? ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? - ?? ?????????????? ?????????????????
?? ?????????? ?????????????? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????. ?? ?????????????????? ?????????????
????????? ?????????? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????????
?????????????????. ? ?????????????????????? ?????????????????????? ?????????? ?????? ?????????? ?????
????????????????, ?????????????????????? ?? ?????????????? ??????????????. ?????? ??????????????????
????????????????? ?????????????? ?????????? ?????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??? ??????????
????????????????????? ?????????? ?????????????????????? ?????????? ?? 2008 ??? ?????? ??????????????????????
????????????????? ?? ??? ?????????? ??? ??????. ?????? ?????????????????? ?? ?????????? ??????????????????. ???
????????????? ?????????????? ?????????????? ?????????????????????? ??????, ?????????????????? ??
????????????? ?????????????????? ??????????????. ?? ?????????????????? ?????????????????????? ?????????? ?????????????
????? ??????????????????. ?????? ?? ?????????????????? ?????????????????? ?????????????? ??? ??????????????, ?? ?????
??? ??? ?????????? - ??? ?????????? ?? ?????????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????? ??? ??????????
?????????????

??????? ???????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

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

- Baujahr 1954
- Wohnfläche ca. 120 m²
- 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

???????? ??????????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

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

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.

???????? ??????????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 114.70 kwh/(m²*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 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.

???????? ??????????: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

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

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

Tizian Grimm

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

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

www.von-poll.com