

Nürnberg – Steinbühl

# Provisionsfrei: Lebensqualität mit Zukunftswert

??????? ???????: 25021074



???? ??????: 190.000 EUR • ???????: ca. 58 m<sup>2</sup> • ??????: 2

???????? ??????????: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

???????? ??????????: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

?? ??? ??????

|                     |           |                     |                   |
|---------------------|-----------|---------------------|-------------------|
| ???????? ?????????? | 25021074  | ???? ??????         | 190.000 EUR       |
| ???????????         | ca. 58 m² | ???????????         | ???????           |
| ???????             | 2         | ???? ?????????????? | 2018              |
| ?????????           | 2         | ?????????           | ???????           |
| ????????????? ???   | 1         | ?????????????       |                   |
| ???????????         |           | ???????             | ????????????????? |
| ???????????         | 1         |                     | ?????????         |
| ???? ?????????????? | 1902      |                     |                   |

??????? ?????????: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

|                                                    |                                 |                                                                            |                |
|----------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ???????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ?????                           | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                   | 173.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 09.01.2029                      | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                 | F              |
| ????? ???????????                                  | ?????                           | ????? ???????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1910           |

??????? ???????? : 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

?? ????????



???????? ?????????: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

?? ?????????





??????? ?????????: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

?? ????????



??????? ?????????: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

?? ????????





??????? ???????? : 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

?? ????????



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)

???????? ??????????: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

?? ?????????



## 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)



??????? ?????????: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## ??? ?????? ?????????

Diese elegante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer wertstabilen Kapitalanlage.

Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie eine moderne Ausstattung. Das Gebäude erhielt im Jahr 2018 ein neues Dach, während die Wohnung ebenfalls 2018 voll umfassend kernsaniert wurde. Seither präsentiert sie sich in einem topaktuellen Zustand, der sowohl Eigennutzer als auch Mieter begeistert.

Die beiden nahezu gleich großen Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich individuell gestalten. Auch die Ausstattung spricht für sich: Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2018 wurde erst in diesem Jahr mit einer neuen Arbeitsplatte versehen.

Das großzügige Tageslichtbad mit gleich zwei Fenstern, Dusche, Waschmaschinenanschluss und einer angenehmen Wohlfühlatmosphäre setzt weitere Akzente.

Smarte Details wie eine moderne SmartHome-Verkabelung, LED-Scheinwerfer in Küche, Flur und Bad sowie Parkett in allen Räumen runden das Gesamtbild ab.

Investoren profitieren von soliden Perspektiven: Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von rund 9.000 € bietet die Wohnung eine attraktive Renditeaussicht, kombiniert mit der Sicherheit einer modernen und hervorragend vermietbaren Immobilie.

Ein Zuhause, das Stil, Komfort und Zukunftssicherheit in idealer Weise vereint – und damit gleichermaßen für Eigennutzer wie Kapitalanleger eine ausgezeichnete Wahl darstellt.

??????? ?????????: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

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.



??????? ?????????: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

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.

???????? ??????????: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

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

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg  
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

---

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