

Nürnberg – Steinbühl

## Dein neues Miet-Highlight: urban, modern, zentral!

?????? ??????: 25021083



???? ??????: 720 EUR • ??????: ca. 49 m<sup>2</sup> • ??????: 2

????????? ??????????: 25021083 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

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

????????? ??????????: 25021083 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

?? ??? ?????

????????? ??????????	25021083
???????????	ca. 49 m <sup>2</sup>
???????	3
?????????	2
?????????? ????	1
???????????	
???????????	1
???? ??????????????	1952

????? ??????????	720 EUR
???????????	80 EUR
?????????	
?????????????	???????
????? ??????????????	2023
???????	?????????????????
	???????????

????????? ??????????: 25021083 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

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

???????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????	???????	107.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	06.09.2028	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	D
????? ????????????	??????	???????????	
		???????????	
		???????????????????	1952
		????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ?????????: 25021083 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

?? ???????



???????? ?????: 25021083 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

?? ???????



???????? ?????: 25021083 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

?? ???????



## 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 | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg  
nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

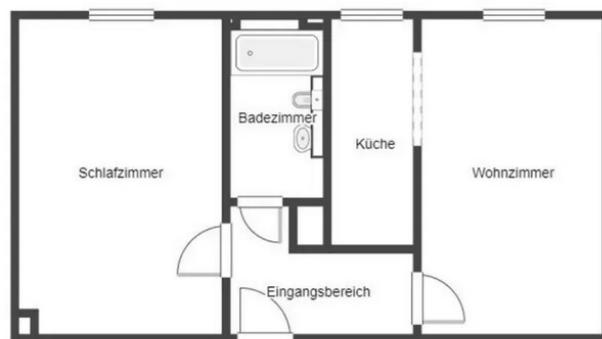


[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



????????? ??????????: 25021083 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

???????



????? ? ??????? ???? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ?? ???? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ????????. ??? ??????? ?? ????????. ??? ??????? ?? ????????.

????????? ??????????: 25021083 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

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

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung vereint eine zentrale Lage, gepflegten Zustand und moderne Ausstattung und richtet sich besonders an Menschen, die urbanes Wohnen mit hoher Wohnqualität schätzen. Hier treffen Komfort, Funktionalität und ein angenehmes Wohnambiente aufeinander – perfekt für Singles, Paare oder Berufstätige, die das Leben in der Stadt genießen möchten.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt auf ca. 50 m<sup>2</sup> durch eine durchdachte Raumaufteilung. Ein großzügiges Wohnzimmer bietet viel Platz für gemütliche Abende, entspannte Stunden oder Home-Office. Das Schlafzimmer punktet mit Ruhe und Gemütlichkeit und sorgt für erholsame Nächte.

Die separate Küche ist komplett ausgestattet und bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen: Kühlschrank, Herd, Backofen, Spülmaschine sowie ausreichend Stauraum und großzügige Arbeitsflächen. So wird Kochen zum Vergnügen – ob für den schnellen Frühstückskaffee oder ausgedehnte Kochabende.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne mit Duschfunktion, einem Waschbecken mit Spiegel und einem WC ausgestattet. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und angenehmes Tageslicht.

Die Wohnung steht ab dem 1. März zur Verfügung und ist ideal für alle, die urbanes Leben mit einem modernen, komfortablen Zuhause verbinden möchten.

????????? ?????????: 25021083 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

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

- Attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses
- Ca. 50 m<sup>2</sup> mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, separater Küche und modernem Bad mit Fenster
- Bad mit Badewanne/Dusche, Waschbecken, Spiegel und WC
- Voll ausgestattete Küche mit Kühlschrank, Herd, Backofen, Spülmaschine und ausreichend Stauraum
- Verfügbar ab 1. März

????????? ??????????: 25021083 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

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

Die Wohnung befindet sich im lebendigen und zugleich ruhigen Stadtteil Steinbühl in Nürnberg, einem beliebten Wohngebiet, das vor allem bei Singles und Paaren sehr geschätzt wird. Steinbühl überzeugt durch eine ideale Mischung aus urbanem Leben und entspannter Wohnatmosphäre.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Restaurants und kleinere Boutiquen, die den Alltag komfortabel gestalten. Für die Freizeitgestaltung stehen Grünflächen, Parks und Sportmöglichkeiten zur Verfügung, die zu Spaziergängen, Joggingrunden oder zum Entspannen im Freien einladen.

Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind Sie schnell in der Nürnberger Innenstadt, in anderen Stadtteilen oder an zentralen Verkehrsknotenpunkten. Gleichzeitig bietet Steinbühl die Ruhe und Wohnqualität, die man sich für ein gemütliches Zuhause wünscht.

Die Nachbarschaft ist geprägt von einer freundlichen und vielfältigen Gemeinschaft, die den Stadtteil lebendig und zugleich angenehm macht. Ob für Singles, die das urbane Leben genießen möchten, oder Paare, die ein komfortables und gut angebundenes Zuhause suchen – Steinbühl bietet eine hervorragende Balance zwischen Stadtleben und Wohnkomfort.

???????? ?????: 25021083 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 107.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

????????? ??????????: 25021083 - 90443 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)