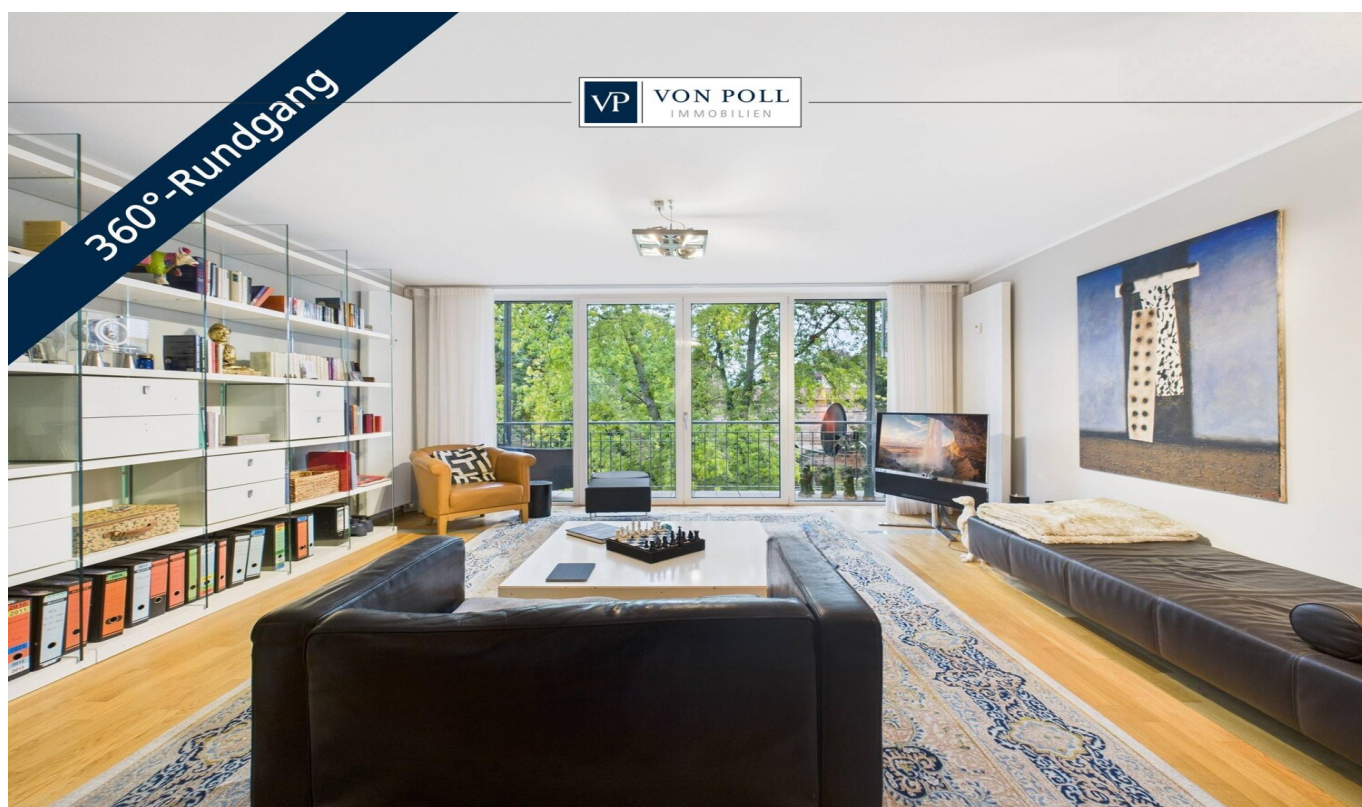


Nürnberg – St. Sebald

# Közvetlenül a városközpontban – családi élet térrel és 3 erkéllyel

VP azonosító: 25021062



VÉTELÁR: 650.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 120 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Áttekintés

VP azonosító	25021062
Hasznos lakótér	ca. 120 m²
Emelet	2
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdőszobák	2
Építés éve	1954
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	650.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

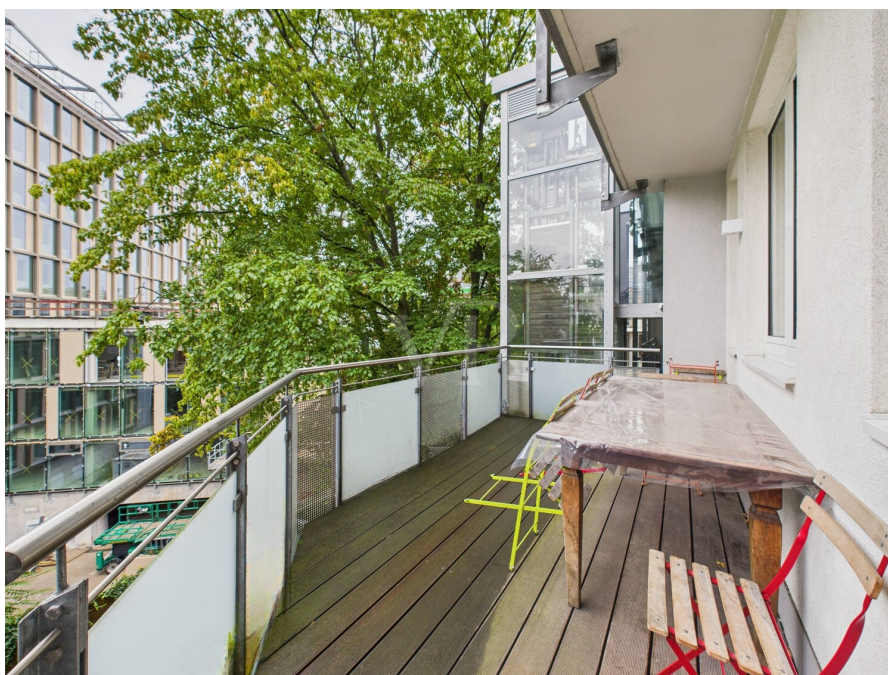
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.10.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	114.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954

VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Az ingatlan





VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Az ingatlan





VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Az ingatlan





VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Az ingatlan



VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.

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



VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Az ingatlan



### 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](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



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



VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Az ingatlan



Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.



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





VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Az első benyomás

Ez a tágas, 1954-ben épült lakás körülbelül 120 négyzetméteres lakótérrel büszkélkedhet, és a klasszikus bájtvözi a modern kényelemmel. Öt arányos szoba teremt olyan hangulatot, amely elegáns életteret és privát pihenőket is kínál. A lakás szíve a tágas nappali és étkező, valamint egy nyitott konyha. A nagyméretű ablakok fénnel töltik meg a helyiséget, és barátságos légkört teremtenek, míg az egyik erkélyre közvetlen kijárat vezet a szabadba. Ez világos szobákat eredményez, amelyek hívogató hangulatot teremtenek és elősegítik a pihenést. Összesen három hálószoba kínál sokoldalú felhasználási lehetőségeket – legyen szó akár fő hálószobáról, gyerekszobáról, vendégszobáról vagy stílusos dolgozószobáról. Két modern fürdőszoba, mindegyik zuhanyzóval, tovább fokozza a magas életszínvonalat. Különös figyelmet érdemel a három erkély, amelyek mindegyike más irányba néz. A nap különböző szakaszaiban érkeznek a fényhez, egyedi és változatos élményt nyújtva. Élvezze a reggelit a napsütésben reggel, olvasson egy könyvet az árnyékban délután, vagy pihenjen egy pohár borral este – az erkélyek tökéletes környezetet kínálnak a nap bármely szakában. A lakás elegáns parkettával büszkélkedhet, amely meleg és kifinomult hangulatot kölcsönöz a szobáknak. A beépített konyha zökkenőmentesen illeszkedik a nyitott terü nappaliba, kiegészítve a modern esztétikát. A lift további kényelmet biztosít és megkönnyíti a mindennapi életet. A masszív szerkezetű épület 2008-ban teljes felújításon esett át, és az évek során tovább modernizálták. Jelenleg kiváló állapotban van. A privát pince további tárolóhelyet kínál, így az ingatlan valóban praktikus. A lakáshoz egy kültéri parkolóhely is tartozik. Ez a lakás egyedülállóan ötvözi a tágasságot, a stílust és a kényelmet – egy karakteres otthon, amely bőséges teret kínál az egyéni életvitelhez.

**VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald**

## Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Minden a helyszínról

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.



**VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 114.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

VP azonosító: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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