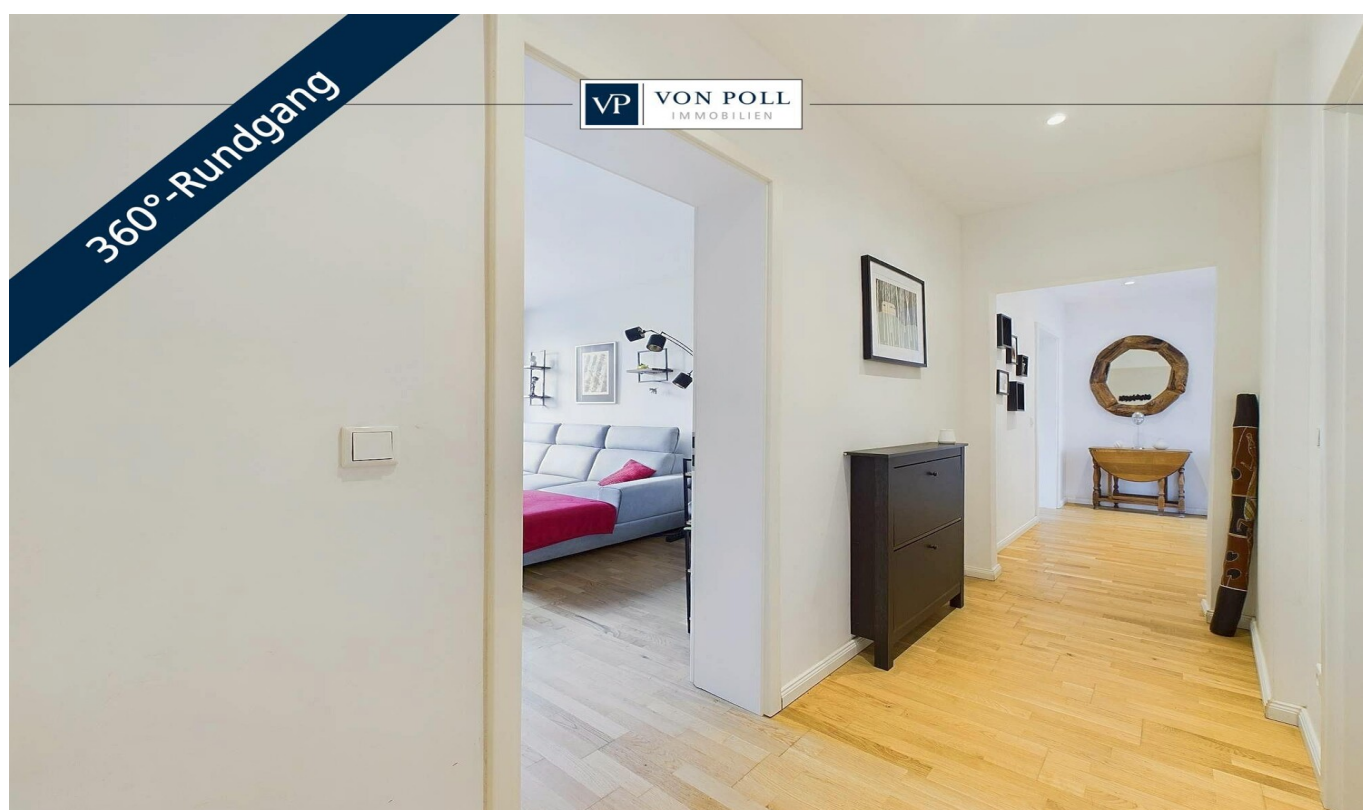


Nürnberg – Steinbühl

# Jutalékmentes: Életminőség jövőbeli értékkel

VP azonosító: 25021074



VÉTELÁR: 190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 65 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25021074              |
| Hasznos lakótér | ca. 65 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 2                     |
| Szobák          | 2                     |
| Hálósobák       | 1                     |
| Fürdoszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1902                  |

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Vételár                  | 190.000 EUR          |
| Lakás                    | Emelet               |
| Modernizálás / felújítás | 2018                 |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd              |
| Felszereltség            | Beépített konyha     |

VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |                            |                                                         |                     |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Végso energiafogyasztás                                 | 173.90 kWh/m²a      |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 09.01.2029                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | F                   |
| Energiaforrás                                | Gáz                        | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1910                |

VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Az ingatlan



VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Az ingatlan



### 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)



VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Az első benyomás

Ez az elegáns, kétszobás lakás, körülbelül 65 négyzetméteres lakótérrel, a modern lakhatási kényelmet stabil befektetéssel ötvözi. Egy jól karbantartott társasház második emeletén található, világos, barátságos légkörével és modern felszereltségével lenyugózó. Az épület 2018-ban új tetőt kapott, a lakás pedig még ugyanebben az évben teljes felújításon esett át. Azóta makulátlan állapotban van, mind a tulajdonosok, mind a bérlok számára vonzó. A két, szinte azonos szoba rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál, és egyedileg is kialakítható. A jellemzők magukért beszélnek: A modern, beépített konyha, szintén 2018-ból származik, nemrégiben új munkalappal lett felújítva. A tágas, természetes megvilágítású fürdőszoba két ablakkal, zuhanyzóval, mosógép-csatlakozóval és kellemes, hívogató légkörrel tovább növeli a vonzerót. Az olyan intelligens részletek, mint a modern okosotthon-vezetékezés, a LED-es spotlámpák a konyhában, a folyosón és a fürdőszobában, valamint a parketta tesz ki teljessé az összképet. A befektetők szilárd kilátásokból profitálhatnak: A jelenlegi, körülbelül 9000 eurós éves nettó bérleti díjjal a lakás vonzó megtérülést kínál, a modern és kiválóan bérbeadható ingatlan biztonságával kombinálva. Egy otthon, amely ideálisan ötvözi a stílust, a kényelmet és a jövőbiztosságot – így kiváló választás mind a saját tulajdonú lakást bérlok, mind a befektetők számára.

**VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## 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)