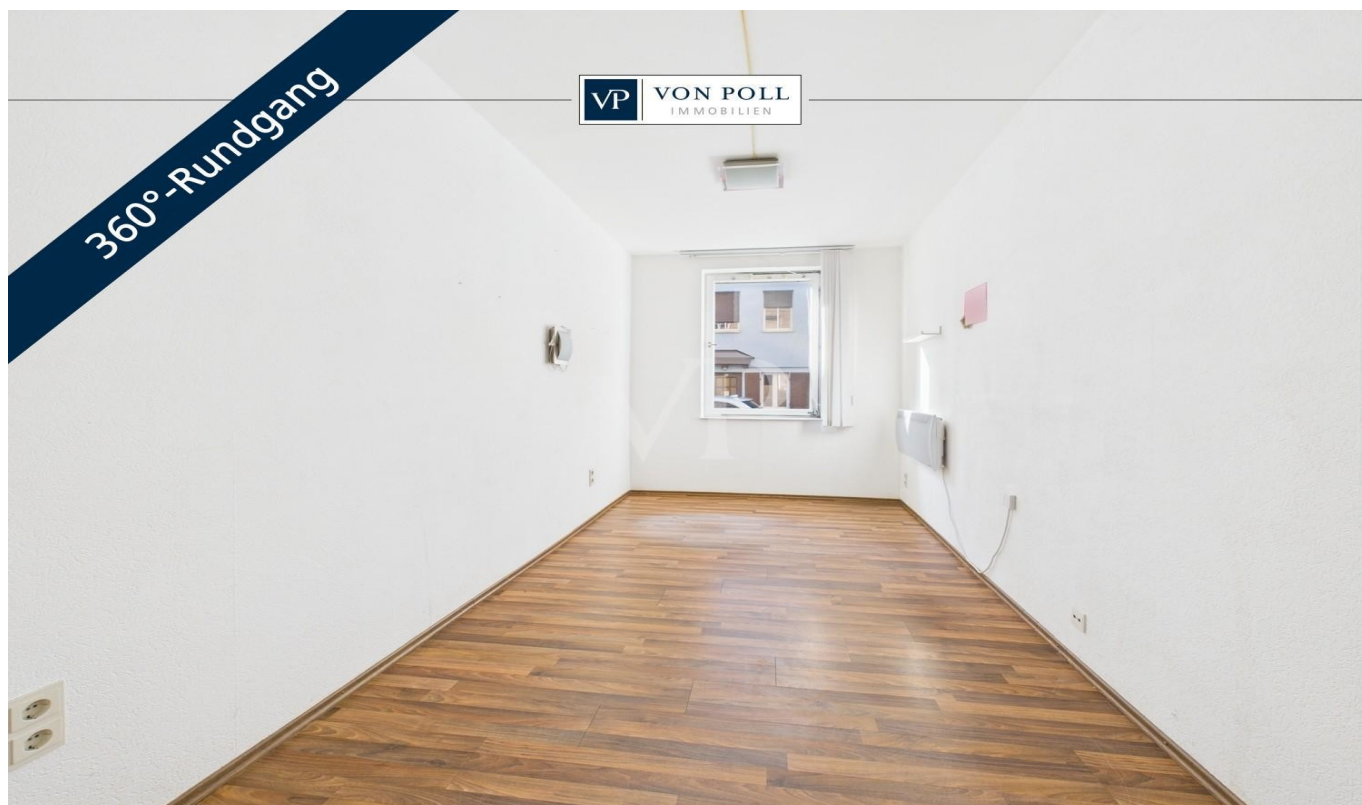


Nürnberg – St. Johannis

## Piccolo ma perfettamente strutturato: appartamento con terrazza nella popolare St. Johannis

Codice oggetto: 25021019



PREZZO D'ACQUISTO: 135.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 37 m<sup>2</sup> • VANI: 1

Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## A colpo d'occhio

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Codice oggetto      | 25021019  |
| Superficie netta    | ca. 37 m² |
| Vani                | 1         |
| Bagni               | 1         |
| Anno di costruzione | 1901      |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 135.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Terrazze                                                                  |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune                                           |

Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Dati energetici

|                                         |             |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.12.2030  | Consumo finale di energia                             | 68.20 kWh/m²a                       |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
|                                         |             | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1901                                |

Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La proprietà



Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La proprietà





Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La proprietà



Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La proprietà

VON POLL  
IMMOBILIEN

### 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 - 748 999 50**

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)



 VON POLL  
IMMOBILIEN

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

Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Una prima impressione

Questo appartamento offre un concetto abitativo versatile su circa 37 metri quadrati di superficie abitabile. Si trova in un edificio storico, originariamente costruito nel 1901 e ora ristrutturato. Situato in una posizione tranquilla ma centrale, l'appartamento è ideale per investitori, come ufficio, residenza per anziani o come alloggio temporaneo. La zona giorno centrale, che funge sia da zona giorno che da zona notte, è caratterizzata da ampie finestre che creano un'atmosfera luminosa e ariosa. Un punto di forza di questo appartamento è la spaziosa cucina, che include un pratico angolo cottura e offre ampio spazio per una zona pranzo. Il bagno è funzionale e vanta un design moderno. L'ampio spazio esterno, con una terrazza di 38 metri quadrati, è un'attrazione importante. Questo spazio invitante offre l'opportunità di creare il proprio rifugio privato all'aperto, perfetto per rilassarsi dopo una lunga giornata o per trascorrere del tempo con amici e familiari. L'immobile gode di una posizione tranquilla, ben collegata con i mezzi pubblici. È ideale per i professionisti che desiderano un facile accesso alla città, così come per gli anziani che desiderano godersi l'ambiente urbano senza rinunciare a un certo grado di privacy. L'opzione di residenza temporanea è completata dalla possibilità di residenza permanente, evidenziando la flessibilità di questa proprietà. Questo appartamento è particolarmente adatto come comoda seconda casa per i pendolari che non possono vivere nella loro residenza principale durante la settimana. La posizione tranquilla e centrale e i piacevoli servizi offrono una soluzione ideale per i pendolari del fine settimana in cerca di un alloggio confortevole e rilassante. Questo appartamento, situato in un edificio costruito nel 1901, combina il comfort residenziale con un ambiente attraente. La sua posizione centrale ma tranquilla e gli ottimi collegamenti di trasporto rendono questa proprietà un'opzione interessante per investitori, professionisti e anziani. Gli interessati sono cordialmente invitati a fissare una visita per vivere l'immobile in prima persona.

Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung liegt im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis, einer der gefragtesten Wohngegenden mit hervorragender Infrastruktur.

Die unmittelbare Umgebung besteht aus einer Mischung von charmanten Altbauten, Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen. St. Johannis bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen, die den Stadtteil besonders lebendig machen.

Für Naherholung sorgen die nahe gelegenen Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen einladen. Gleichzeitig ist die Nürnberger Innenstadt schnell zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Zentrum, zum Hauptbahnhof und zu den Hochschulen. Auch mit dem Fahrrad sind viele Ziele gut zu erreichen.

Durch das urbane Umfeld, die gute Infrastruktur und die Nähe zu Bildungseinrichtungen ist St. Johannis ideal für Studierende, junge Berufstätige und Wohngemeinschaften.

Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.12.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 68.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



Codice oggetto: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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