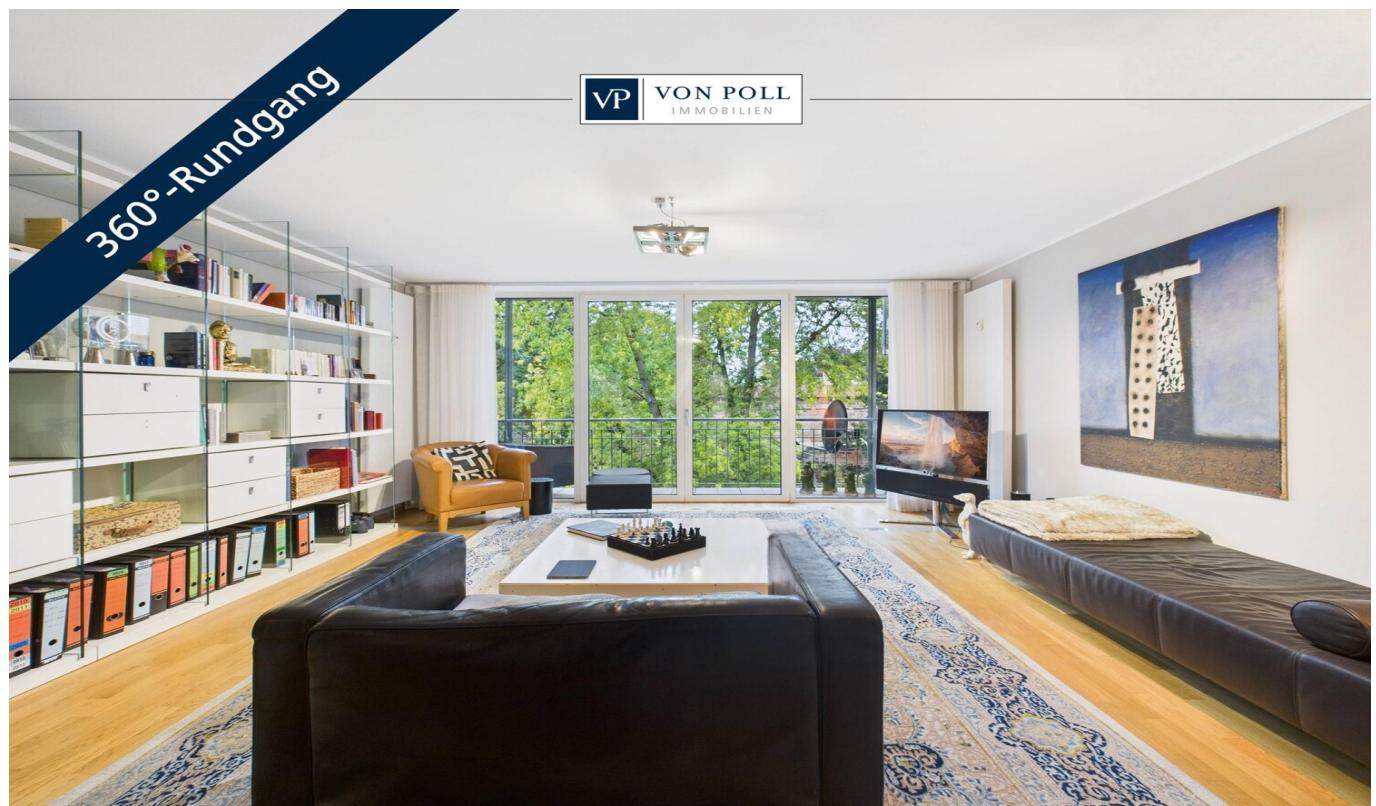


Nürnberg – St. Sebald

## Proprio nel centro città: vita familiare con spazio e 3 balconi

Codice oggetto: 25021062



PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

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

Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021062
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

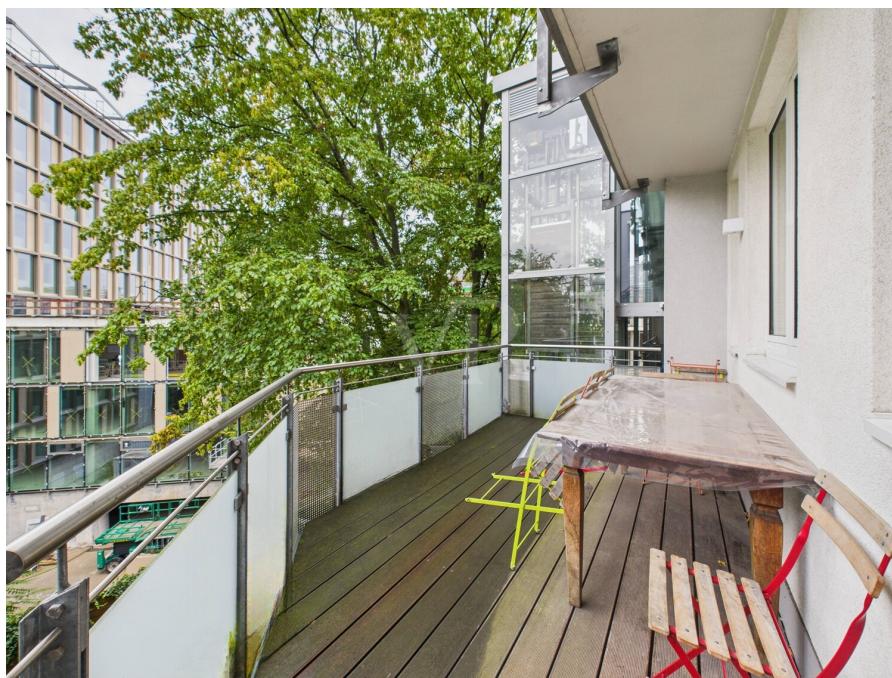
Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	114.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	27.10.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

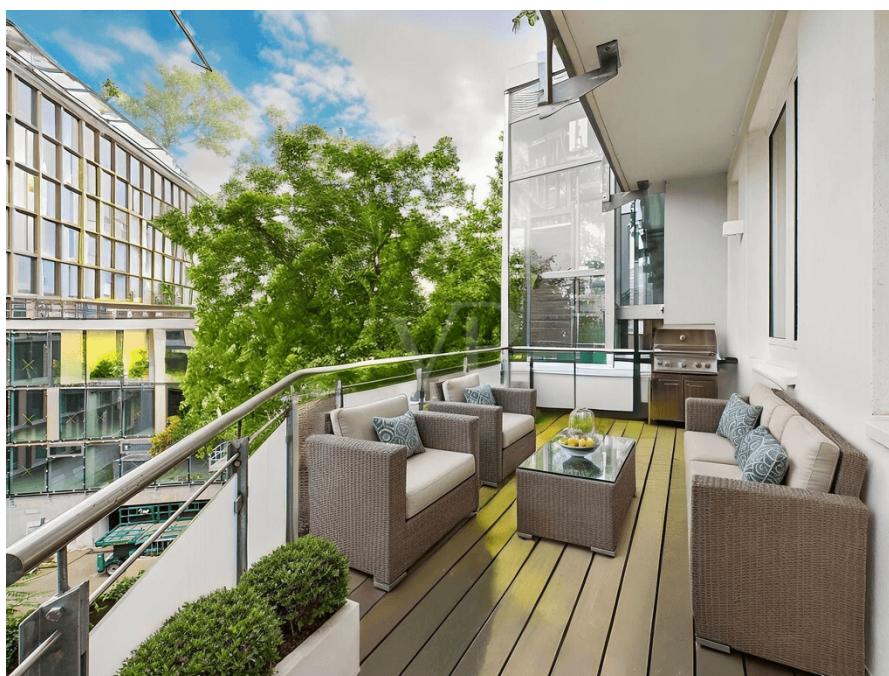
Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La proprietà



Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La proprietà



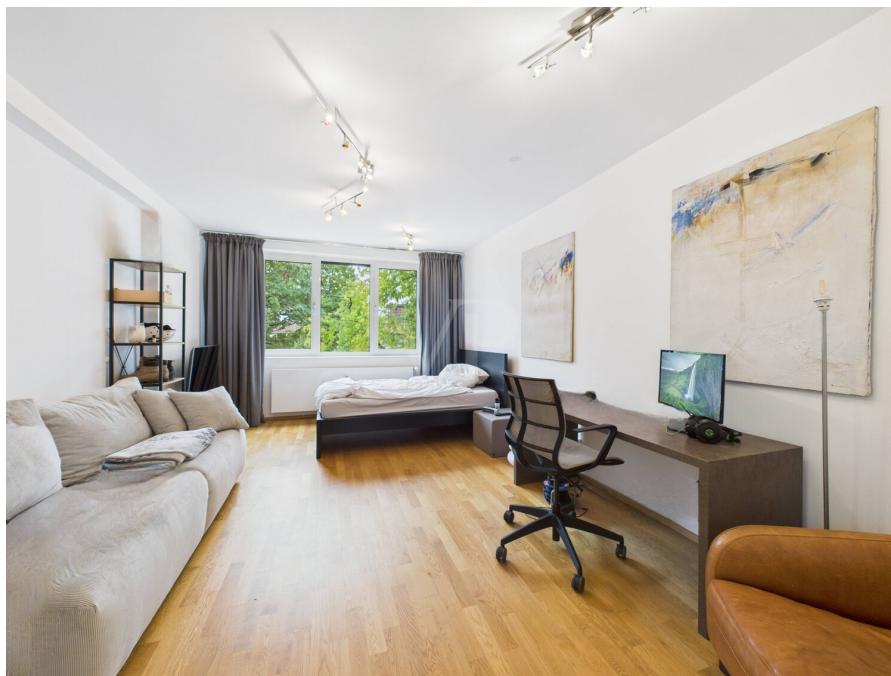
Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La proprietà



Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La proprietà



Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La proprietà



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

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



Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La proprietà



### 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](mailto: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)



Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## La proprietà



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



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



Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Una prima impressione

Questo spazioso appartamento, costruito nel 1954, vanta circa 120 metri quadrati di superficie abitabile e coniuga il fascino classico con i comfort moderni. Cinque stanze ben proporzionate creano un'atmosfera che offre sia un soggiorno elegante che un rifugio privato. Il cuore dell'appartamento è l'ampia zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta. Le ampie finestre inondano la stanza di luce e creano un'atmosfera accogliente, mentre l'accesso diretto a uno dei balconi estende lo spazio abitativo all'esterno. Il risultato sono ambienti luminosi che creano un'atmosfera invitante e invitano al relax. Tre camere da letto offrono un utilizzo versatile: camera da letto principale, cameretta dei bambini, camere per gli ospiti o elegante ufficio. Due bagni moderni, ciascuno dotato di doccia, migliorano ulteriormente l'elevato standard abitativo. Un punto di forza sono i tre balconi, ognuno rivolto in una direzione diversa. Catturano la luce in diversi momenti della giornata, offrendo un'esperienza unica e variegata. Gustatevi la colazione al sole al mattino, leggete un libro all'ombra nel pomeriggio o rilassatevi con un bicchiere di vino la sera: i balconi offrono l'ambiente perfetto in qualsiasi momento della giornata.

L'appartamento vanta eleganti pavimenti in parquet che conferiscono agli ambienti un'atmosfera calda e sofisticata. Una cucina componibile si integra perfettamente nella zona giorno open space, completando l'estetica moderna. Un ascensore offre ulteriore comfort e semplifica la vita quotidiana. L'edificio, di solida costruzione, è stato completamente ristrutturato nel 2008 e ulteriormente modernizzato nel corso degli anni. Ora si presenta in ottime condizioni. Una cantina privata offre ulteriore spazio di stoccaggio, rendendo l'immobile davvero pratico. L'appartamento include anche un posto auto esterno. Questo appartamento combina in modo unico spaziosità, stile e comfort: una casa di carattere che offre ampi spazi per la vita individuale.

Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Dettagli dei servizi

- Baujahr 1954
- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer mit Dusche
- 3 Balkone in verschiedenen Ausrichtungen
- Gepflegerter, 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

Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## Tutto sulla posizione

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 Straßenbahnenlinien 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.

**Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25021062 - 90409 Nürnberg – St. Sebald

## 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)