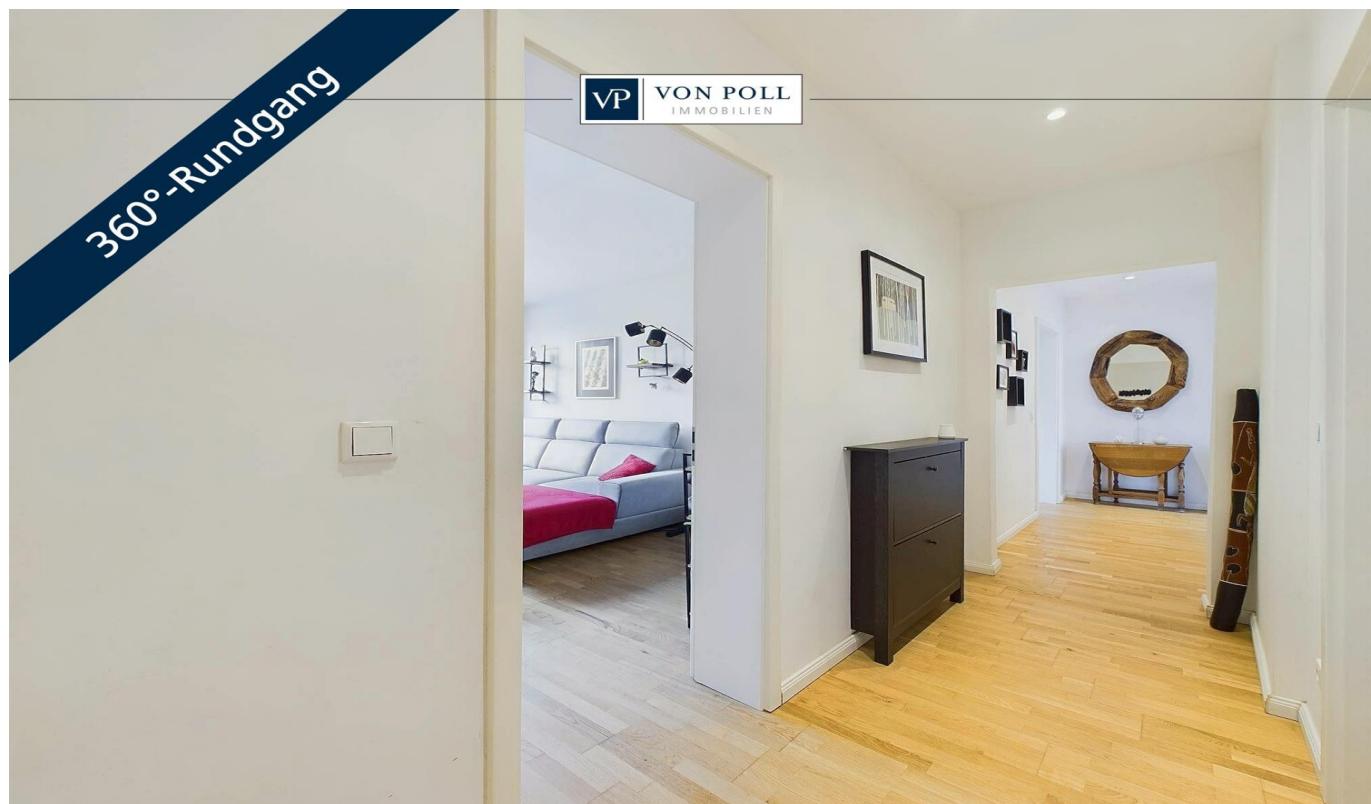


Nürnberg – Steinbühl

Senza commissioni: qualità della vita con valore futuro

Codice oggetto: 25021074



PREZZO D'ACQUISTO: 190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m² • VANI: 2

Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25021074
Superficie netta	ca. 65 m²
Piano	2
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1902

Prezzo d'acquisto	190.000 EUR
Appartamento	Piano
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	173.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	09.01.2029	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1910

Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La proprietà



Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La proprietà



Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La proprietà



Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La proprietà



Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La proprietà

VP VON POLL
IMMOBILIEN

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

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 | Tetzlgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La proprietà

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

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

www.von-poll.com/finanzieren

Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Una prima impressione

Questo elegante bilocale, con circa 65 metri quadrati di superficie abitabile, coniuga il comfort abitativo contemporaneo con un investimento stabile. Situato al secondo piano di un condominio ben tenuto, colpisce per la sua atmosfera luminosa e accogliente e i comfort moderni. L'edificio è stato rifatto nel 2018 e l'appartamento è stato completamente ristrutturato nello stesso anno. Da allora, si presenta in perfette condizioni, apprezzando sia i proprietari che gli inquilini. I due ambienti pressoché identici offrono opzioni di utilizzo flessibili e possono essere arredati individualmente. Le caratteristiche parlano da sole: la moderna cucina componibile, anch'essa del 2018, è stata recentemente rinnovata con un nuovo piano di lavoro. L'ampio bagno, illuminato naturalmente, con due finestre, doccia, attacco per la lavatrice e un'atmosfera piacevole e invitante, aggiunge ulteriore fascino. Dettagli intelligenti come il moderno cablaggio domotico, i faretti a LED in cucina, corridoio e bagno e il parquet in tutti gli ambienti completano il quadro generale. Gli investitori beneficiano di solide prospettive: con un canone di locazione netto annuo attuale di circa 9.000 euro, l'appartamento offre un interessante ritorno sull'investimento, unito alla sicurezza di un immobile moderno e altamente redditizio. Una casa che coniuga perfettamente stile, comfort e soluzioni a prova di futuro, rendendola un'ottima scelta sia per i proprietari che per gli investitori.

Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.1.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 173.90 kWh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com