Nürnberg – Steinbühl

Provisionsfrei: Lebensqualität mit Zukunftswert

Codice oggetto: 25021074

PREZZO D'ACQUISTO: 190.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 65 m^2 • **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
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	09.01.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	173.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
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

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg

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 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La proprietà

Codice oggetto: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Una prima impressione

Diese elegante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 m² Wohnfläche verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer wertstabilen Kapitalanlage.
Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie eine moderne Ausstattung. Das Gebäude erhielt im Jahr 2018 ein neues Dach, während die Wohnung ebenfalls 2018 vollumfassend kernsaniert wurde. Seither präsentiert sie sich in einem topaktuellen Zustand, der sowohl Eigennutzer als auch Mieter begeistert.

Die beiden nahezu gleich großen Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und lassen sich individuell gestalten. Auch die Ausstattung spricht für sich: Die moderne Einbauküche aus dem Jahr 2018 wurde erst in diesem Jahr mit einer neuen Arbeitsplatte versehen.

Das großzügige Tageslichtbad mit gleich zwei Fenstern, Dusche, Waschmaschinenanschluss und einer angenehmen Wohlfühlatmosphäre setzt weitere Akzente.

Smarte Details wie eine moderne SmartHome-Verkabelung, LED-Scheinwerfer in Küche, Flur und Bad sowie Parkett in allen Räumen runden das Gesamtbild ab.

Investoren profitieren von soliden Perspektiven: Mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von rund 9.000 € bietet die Wohnung eine attraktive Renditeaussicht, kombiniert mit der Sicherheit einer modernen und hervorragend vermietbaren Immobilie.

Ein Zuhause, das Stil, Komfort und Zukunftssicherheit in idealer Weise vereint – und damit gleichermaßen für Eigennutzer wie Kapitalanleger eine ausgezeichnete Wahl darstellt.

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 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 Handelsregisterauszugs, 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: 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