

Nürnberg

# Einziehen und wohlfühlen – Wohnen über den Dächern Nürnbergs

*Codice oggetto: 26431023*



**PREZZO D'ACQUISTO: 179.900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 43 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26431023 - 90459 Nürnberg**

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

Codice oggetto: 26431023 - 90459 Nürnberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26431023	Prezzo d'acquisto	179.900 EUR
Superficie netta	ca. 43 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	2	Modernizzazione / Riqualificazione	2026
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1965	Superficie lorda	ca. 2 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 26431023 - 90459 Nürnberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	105.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	01.01.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

Codice oggetto: 26431023 - 90459 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26431023 - 90459 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26431023 - 90459 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26431023 - 90459 Nürnberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26431023 - 90459 Nürnberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26431023 - 90459 Nürnberg**

## Una prima impressione

Diese stilvoll und umfassend sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 14 Wohneinheiten aus dem Baujahr 1965. Auf ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein modernes Wohnkonzept, das sich ideal für Singles, Paare, Berufspendler oder Kapitalanleger eignet.

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail hochwertig modernisiert. Sämtliche Wohnräume sind mit pflegeleichten Vinylböden ausgestattet. Im Badezimmer sorgt ein wasserdichter Vinylboden in Kombination mit modernen Wandvinylbelägen für eine zeitlose Optik und hohe Alltagstauglichkeit. Die großzügige Dusche sowie der moderne Handtuchheizkörper runden das Badezimmer perfekt ab.

Auch technisch wurde die Wohnung auf einen aktuellen Stand gebracht: Der Sicherungskasten wurde vollständig erneuert, ebenso sämtliche Lichtschalter. Die Wasserleitungen im Badezimmer wurden im Zuge der Sanierung ersetzt. Alle Fenster verfügen über moderne Kunststoffrahmen mit energieeffizienter Dreifachverglasung und tragen zu einem angenehmen Wohnklima sowie niedrigen Energiekosten bei.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Split-Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer. Sie sorgt im Sommer für angenehme Kühlung und kann in der Übergangszeit oder im Winter zusätzlich effizient zum Heizen genutzt werden.

Alle Wände wurden neu verputzt und schaffen gemeinsam mit den hochwertigen Materialien eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil mit ca. 2,5 m<sup>2</sup> Nutzfläche und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Verbrauchserfassung erfolgt komfortabel über separate Strom- und Wasserzähler (Einzelzähler), die sich im Installationsschrank auf der jeweiligen Etage befinden.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt zwölf Wohneinheiten. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Diese Immobilie überzeugt durch ihren nahezu neuwertigen Zustand, ihre moderne Ausstattung und ihren sofortigen Einzugskomfort – eine attraktive Gelegenheit sowohl zur Eigennutzung als auch als wertbeständige Kapitalanlage.

Sie wünschen eine Besichtigung vor Ort? Bitte melden Sie sich jederzeit!

**Codice oggetto: 26431023 - 90459 Nürnberg**

## **Dettagli dei servizi**

**Dachgeschosswohnung im 6. Obergeschoss**

**Baujahr 1965**

**Komplett saniert**

**Neue Vinylböden**

**Neues modernes Badezimmer**

**Erneuerte Wasserleitungen**

**Erneuerte Elektroinstallation inkl. Unterverteiler**

**Dreifach verglaste Fenster**

**Neue Heiz-/Kühlanlage im Wohn- und Schlafzimmer**

**neu verputzt**

**Kellerabteil vorhanden**

**Sofort bezugsfertig**

**Codice oggetto: 26431023 - 90459 Nürnberg**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Steinbühl, südlich der Altstadt und zentrumsnah gelegen. Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege in die Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.**

**Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn sowie weitere Bus- und Straßenbahnverbindungen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie zu wichtigen Arbeitgebern und Hochschulstandorten.**

**Auch mit dem Auto profitieren Sie von der guten Verkehrsanbindung an das Nürnberger Stadtgebiet sowie die umliegenden Autobahnen. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés runden die attraktive Wohnlage ab.**

**Codice oggetto: 26431023 - 90459 Nürnberg**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26431023 - 90459 Nürnberg**

## **Partner di contatto**

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

**Jörg Muskat**

---

**Kappadocia 9, 91126 Schwabach**  
**Tel.: +49 9122 - 88 59 168**  
**E-Mail: schwabach@von-poll.com**

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

---

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