

Nürnberg – Steinbühl

Provisionsfrei: Lebensqualität mit Zukunftswert

Número da propriedade: 25021074



PREÇO DE COMPRA: 190.000 EUR • ÁREA: ca. 58 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Numa vista geral

Número da propriedade	25021074
Área	ca. 58 m ²
Piso	2
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1902

Preço de compra	190.000 EUR
Apartamento	Piso
Modernização / Reciclagem	2018
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	173.90 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	09.01.2029	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

O imóvel



Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

O imóvel



Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

O imóvel



Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

O imóvel



Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

O imóvel

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

Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

O imóvel

**VP 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



www.von-poll.com/nuernberg



**VP VON POLL
FINANCE**

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**



www.von-poll.com/finanzieren



Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Uma primeira impressão

Diese elegante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 58 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 voll umfassend 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.

Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Outras informações

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com