

Nürnberg – St. Sebald

Altstadt - City - Apartment mit Traumausblick in Nürnbergs Toplage

CODE DU BIEN: 25125053

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 260.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 37 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25125053
Surface habitable	ca. 37 m²
Etage	4
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1963

Prix d'achat	260.000 EUR
Type	Appartement
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	25.02.2029
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	140.60 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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.: 09131 - 82 89 00 0

Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | www.von-poll.com/erlangen

CODE DU BIEN: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

Immobilien- bewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Une première impression

Zur besseren Vorstellung haben wir in diesem Exposé stimmungsvolle Visualisierungen eingefügt, die ein mögliches Einrichtungskonzept der Immobilie beispielhaft veranschaulichen.

Dieses stilvolle Altstadt - City - Apartment bietet auf ca. 37m² ein außergewöhnliches Wohnerlebnis im Herzen von Nürnberg. Gelegen im 4. Obergeschoss eines gepflegten, historischen Wohnhauses, überzeugt die Wohnung durch ihren offenen Grundriss, viel Tageslicht und einen unvergleichlichen Ausblick. Vom Fenster aus genießt man einen weiten Blick der Nürnberger Altstadt bis hin zur Pegnitz, ein echtes Highlight, das jeden Tag aufs Neue beeindruckt. Besonders in den Abendstunden zeigt sich die Stadt von ihrer schönsten Seite: warmes Licht, ruhige Gassen und eine Atmosphäre, die urbanes Leben mit historischem Flair vereint.

Der Wohnbereich ist offen gestaltet und integriert die Küchenzeile, ideal für alle, die es stilvoll und funktional mögen. Das Schlafzimmer besticht durch ein perfektes Raumkonzept. Das moderne Badezimmer ist mit Dusche, WC und Waschbecken ausgestattet. Ein Waschmaschinenraum befindet sich bequem auf derselben Etage.

Zusätzlicher Stauraum wird durch ein eigenes Kellerabteil geboten. Das Gebäude selbst strahlt den typischen Charme der Nürnberger Altstadt aus und ist von kleinen Läden, Cafés und kulturellen Highlights umgeben. Die Lage vereint Ruhe und Rückzug mit unmittelbarer Nähe zum pulsierenden Leben der Innenstadt.

Ob als stilvoller Rückzugsort für Singles, beruflich Reisende oder als Zweitwohnsitz: Dieses Apartment verbindet Altstadtkulisse, Aussicht und urbane Lebensqualität auf ganz besondere Weise.

CODE DU BIEN: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Détails des commodités

- 377m² in Bestlage – mitten im pulsierenden Herzen der Altstadt
- Traumausblick auf das historische Viertel und den Flusslauf der Pegnitz
- Urban, charmant und ruhig

CODE DU BIEN: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Tout sur l'emplacement

Der Standort befindet sich mitten in der Nürnberger Altstadt, eingebettet in ein charmantes Viertel mit mittelalterlichem Charakter. Kopfsteingepflasterte Wege, liebevoll restaurierte Gebäude und ein Flusslauf in unmittelbarer Nähe verleihen der Umgebung eine besondere Atmosphäre. Das Viertel ist bekannt für seine malerische Kulisse und gehört zu den beliebtesten Spazier- und Einkaufszielen der Stadt.

Nur wenige Gehminuten entfernt liegen bedeutende kulturelle Einrichtungen wie Museen, Kirchen und Galerien. Der zentrale Platz der Stadt sowie wichtige Verkehrsachsen sind leicht erreichbar, wodurch sich sowohl zu Fuß als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln beste Verbindungen bieten. Auch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Wochenmärkten sorgt für hohe Lebensqualität.

Der Flusslauf der Pegnitz mit seinen kleinen Brücken und grünen Uferzonen schafft einen naturnahen Ausgleich zum urbanen Leben. Die Kombination aus Wasser, Geschichte und städtischer Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv für Bewohner und Besucher gleichermaßen.

CODE DU BIEN: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.2.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 140.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen

Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0

E-Mail: erlangen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com