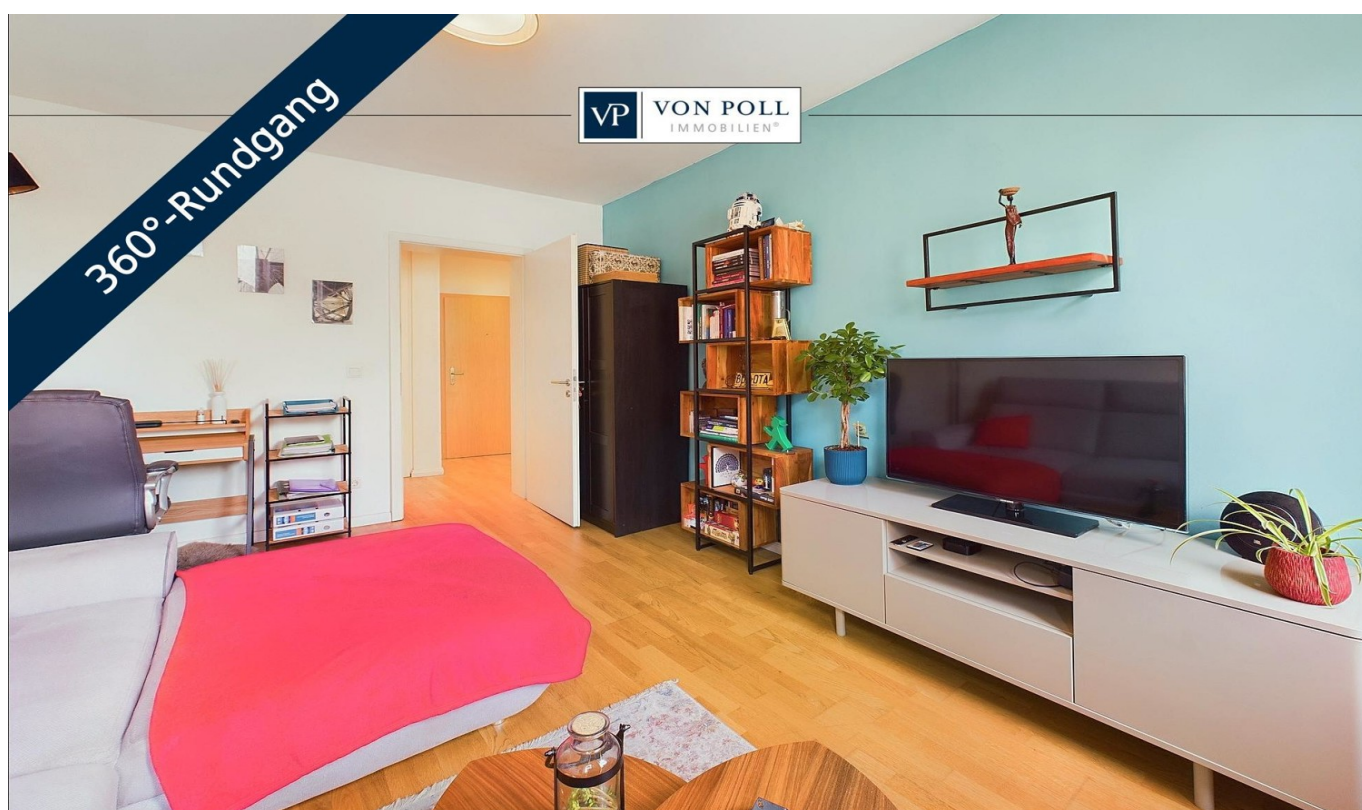


Nürnberg – Steinbühl

# Top modern mit großem Bad und Küche

**CODICE OGGETTO: 25021058**



**PREZZO D'AFFITTO: 750 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 65 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

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

CODICE OGGETTO: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## A colpo d'occhio

|                     |                       |                                       |                    |
|---------------------|-----------------------|---------------------------------------|--------------------|
| CODICE<br>OGGETTO   | 25021058              | Prezzo d'affitto                      | 750 EUR            |
| Superficie netta    | ca. 65 m <sup>2</sup> | Costi aggiuntivi                      | 130 EUR            |
| Piano               | 2                     | Appartamento                          | Piano              |
| Vani                | 2                     | Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2019               |
| Camere da letto     | 1                     | Stato dell'immobile                   | Ristrutturato      |
| Bagni               | 1                     | Tipologia costruttiva                 | massiccio          |
| Anno di costruzione | 1910                  | Caratteristiche                       | Cucina componibile |

CODICE OGGETTO: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo finale di energia                             | 173.90 kWh/m²a                      |
| 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: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà



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 - 748 999 50**

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

CODICE OGGETTO: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà



Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.

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



Finanzierung  
berechnen



**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

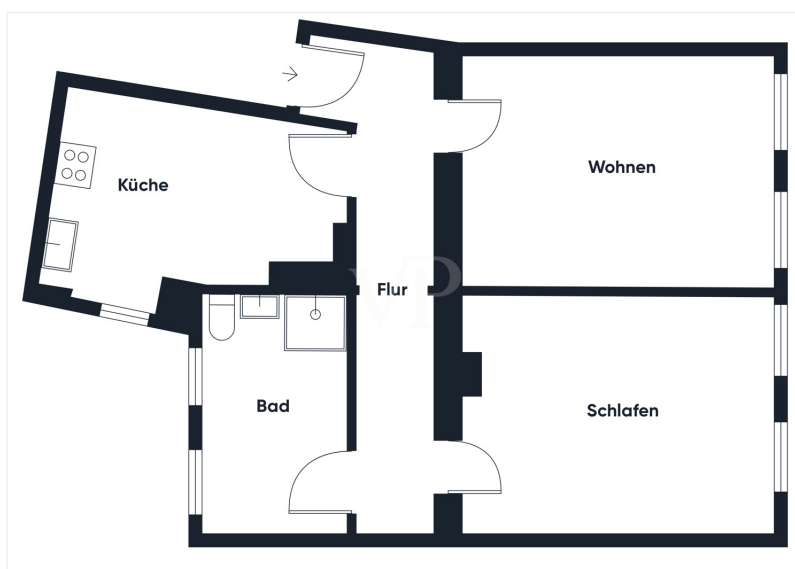
Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

**CODICE OGGETTO: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl**

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl**

## Una prima impressione

Mit einer Wohnfläche von ca. 65?m<sup>2</sup> bietet diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung ein modernes Zuhause mit Wohlgefühlcharakter – ideal für Singles oder Paare.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (kein Aufzug) und überzeugt durch eine helle, freundliche Atmosphäre. Im Jahr 2019 wurde sie aufwendig kernsaniert und entspricht seither zeitgemäßen Wohnstandards.

Die Einbauküche ist aus dem Jahr 2019. Sie ist modern ausgestattet, bietet reichlich Stauraum.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank.

Ein echtes Plus ist das großzügige Tageslichtbad mit zwei Fenstern. Ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und einem Anschluss für die Waschmaschine, verbindet es Funktionalität mit Komfort.

Bitte beachten Sie: Strom und Gas meldet der Mieter eigenständig beim jeweiligen Energieversorger an – diese Kosten sind nicht in den Nebenkosten enthalten.

**CODICE OGGETTO: 25021058 - 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: 25021058 - 90461 Nürnberg – Steinbühl**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.1.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 173.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25021058 - 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

---

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