Nürnberg – St. Sebald

Altstadt - City - Apartment mit Traumausblick in Nürnbergs Toplage

Número da propriedade: 25125053

PREÇO DE COMPRA: 260.000 EUR • **ÁREA:** ca. 37 m² • **QUARTOS:** 2

Número da propriedade: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Numa vista geral

Número da propriedade	25125053
Área	ca. 37 m²
Piso	4
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1963

Preço de compra	260.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	25.02.2029
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	140.60 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1963

Número da propriedade: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

O imóvel

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

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.: 09131 - 82 89 00 0

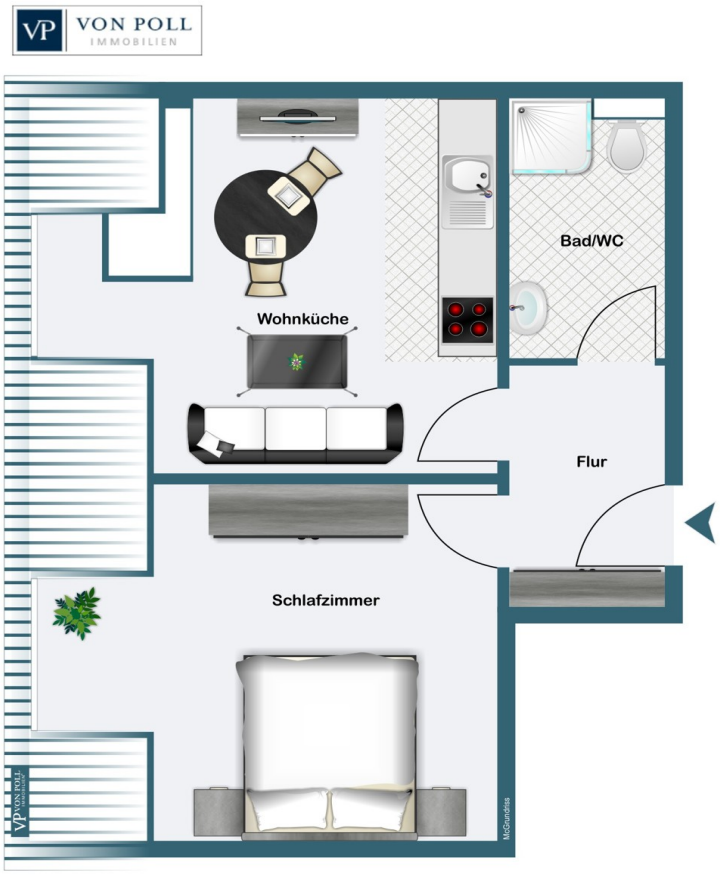
Selbstständiger Shop Erlangen | Werner-von-Siemens-Straße 1d | 91052 Erlangen
erlangen@von-poll.com | *www.von-poll.com/erlangen*

Número da propriedade: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

O imóvel

Número da propriedade: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Uma primeira impressão

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. 37?m² 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, deal 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.

Número da propriedade: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Pessoa de contacto

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

Matthias Gebhardt

Werner-von-Siemens-Straße 1d, 91052 Erlangen
Tel.: +49 9131 - 82 89 00 0
E-Mail: erlangen@von-poll.com

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

www.von-poll.com