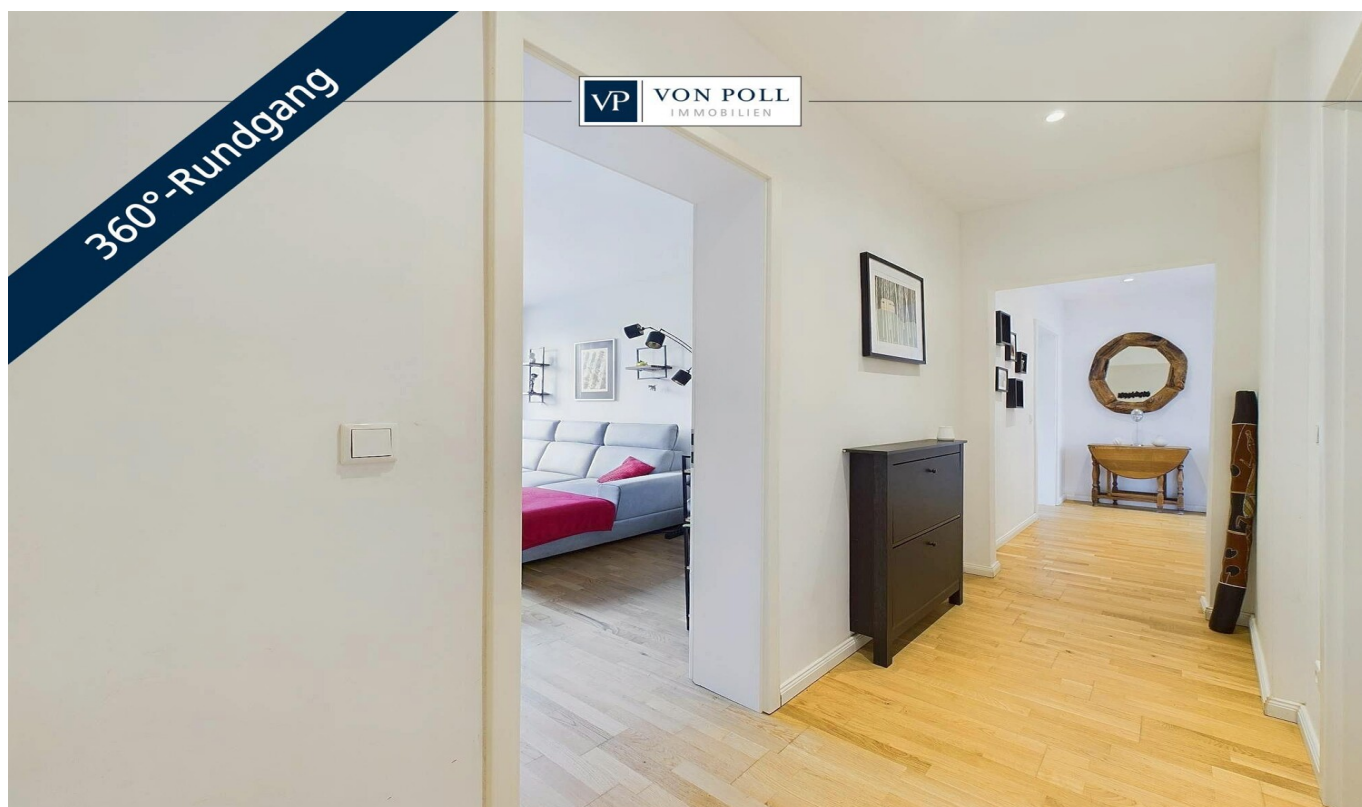


Nürnberg – Steinbühl

Provisionsfrei: Lebensqualität mit Zukunftswert

Número de propiedad: 25021074



PRECIO DE COMPRA: 190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 65 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

De un vistazo

Número de propiedad	25021074
Superficie habitable	ca. 65 m²
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1902

Precio de compra	190.000 EUR
Piso	Piso
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	173.90 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	09.01.2029	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1910

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La propiedad



Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La propiedad



Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La propiedad



Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La propiedad



Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La propiedad



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 | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

La propiedad



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



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



www.von-poll.com/finanzieren



Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Una primera impresión

Diese elegante 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 65 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 vollumfassend 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 de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25021074 - 90461 Nürnberg – Steinbühl

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com