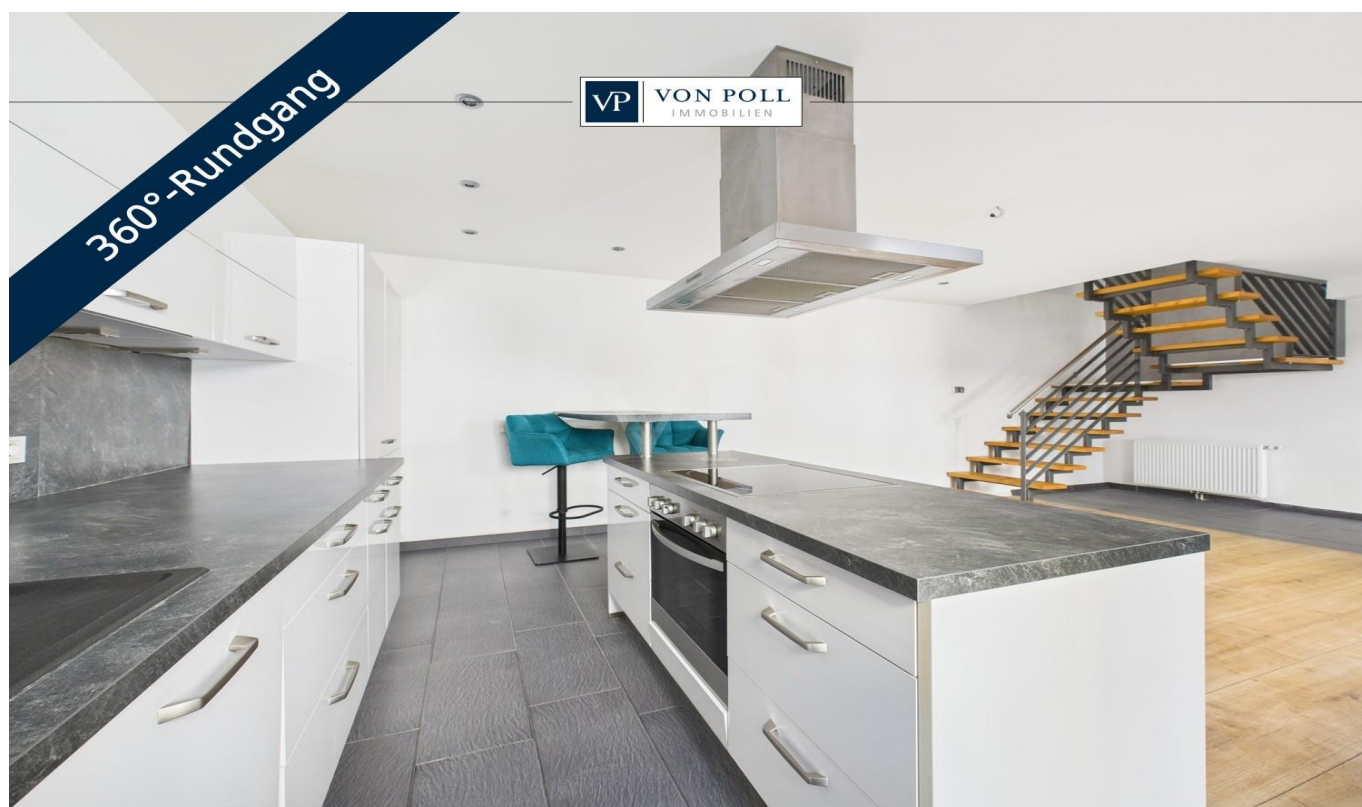


Nürnberg – Steinbühl

# Urbanes Stadtdomizil: Modern und lichtdurchflutet - Ideal für Singles & Paare

CODICE OGGETTO: 25021030



PREZZO D'ACQUISTO: 280.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 72 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

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

CODICE OGGETTO: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

## A colpo d'occhio

|                     |           |                                    |                                                                           |
|---------------------|-----------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25021030  | Prezzo d'acquisto                  | 280.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 72 m² | Casa                               | Casa di città                                                             |
| Tipologia tetto     | mansarda  | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani                | 2.5       | Modernizzazione / Riqualificazione | 2014                                                                      |
| Camere da letto     | 1         | Stato dell'immobile                | Ammodernato                                                               |
| Bagni               | 1         | Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1953      | Caratteristiche                    | Cucina componibile                                                        |

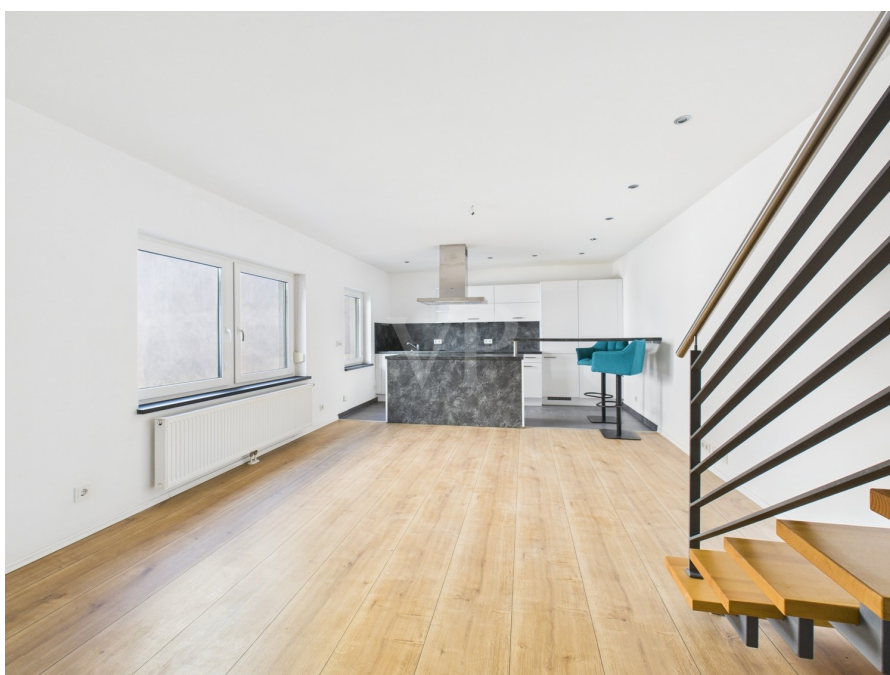
CODICE OGGETTO: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | Sistema di riscaldamento a un piano | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
|-----------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Gas                                 | Consumo finale di energia                             | 142.20 kWh/m²a                      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.03.2030                          | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                                 | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2014                                |

CODICE OGGETTO: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà



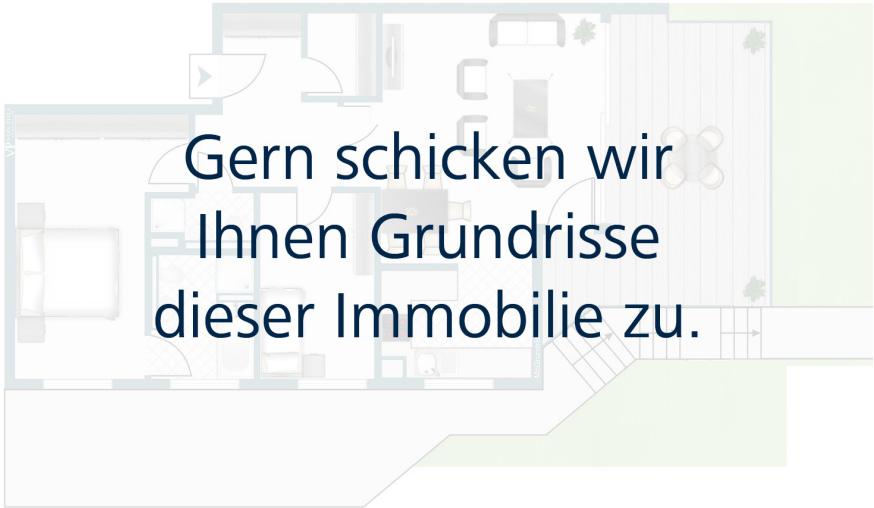
CODICE OGGETTO: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



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: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

## La proprietà



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



**VP VON POLL FINANCE**

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

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

Finanzierung  
berechnen



CODICE OGGETTO: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

## Una prima impressione

Dieses charmante Stadttrefugium bietet auf ca. 72 m<sup>2</sup> eine funktionale Wohnlösung, ideal für Singles oder Paare, die eine zentrale und gleichzeitig ruhige Lage bevorzugen. Das modernisierte Haus befindet sich in einem ruhigen Hinterhof und überzeugt mit lichtdurchfluteten Räumen, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Die 2,5 Zimmer, darunter ein geräumiges Schlafzimmer, bieten viel Platz für individuellen Lebensstil. Besonders hervorzuheben ist das Dachgeschoss, das sich hervorragend für ein Home-Office oder als kreativer Raum eignet. Diese flexible Raumaufteilung bietet den Bewohnern zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das moderne Tageslichtbad verfügt über eine große Dusche, Waschmaschinenanschluss und einem Waschbecken. Die hochwertige Einbauküche ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Sie ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum, was sie zur perfekten Umgebung für Hobbyköche und Genießer macht. Die Wohnräume sind so konzipiert, dass sie das natürliche Licht optimal nutzen und eine helle, freundliche Atmosphäre schaffen. Trotz der zentralen Lage bietet das Haus eine ruhige Umgebung, die zum Entspannen einlädt. Die Kombination aus urbanem Lebensstil und Rückzugsmöglichkeit macht dieses Refugium zu einer besonders attraktiven Wohnoption. Dank der hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen genießen die Bewohner die Vorzüge des städtischen Lebens in unmittelbarer Nähe. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses.

CODICE OGGETTO: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

## Tutto sulla posizione

Steinbühl ist ein lebendiges Viertel im Herzen Nürnbergs, das durch seine zentrale Lage und gute Anbindung an die Innenstadt überzeugt. Die Gegend bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen, was sie besonders attraktiv für Berufspendler, Singles und Paare macht. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die für Komfort und eine hohe Lebensqualität sorgen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, mit mehreren U-Bahn- und Busstationen, die fußläufig erreichbar sind. Dadurch ist das Stadtzentrum schnell und unkompliziert zu erreichen. Auch die Nähe zu verschiedenen Freizeitmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen und Grünflächen macht den Stadtteil besonders lebenswert. Steinbühl bietet eine ideale Kombination aus urbanem Flair und ruhigen Wohnbereichen, was es zu einer begehrten Adresse für diejenigen macht, die das städtische Leben genießen möchten, ohne auf eine angenehme Wohnatmosphäre verzichten zu müssen.

**CODICE OGGETTO: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.3.2030. Endenergieverbrauch beträgt 142.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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.

CODICE OGGETTO: 25021030 - 90443 Nürnberg – Steinbühl

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Norimberga  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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