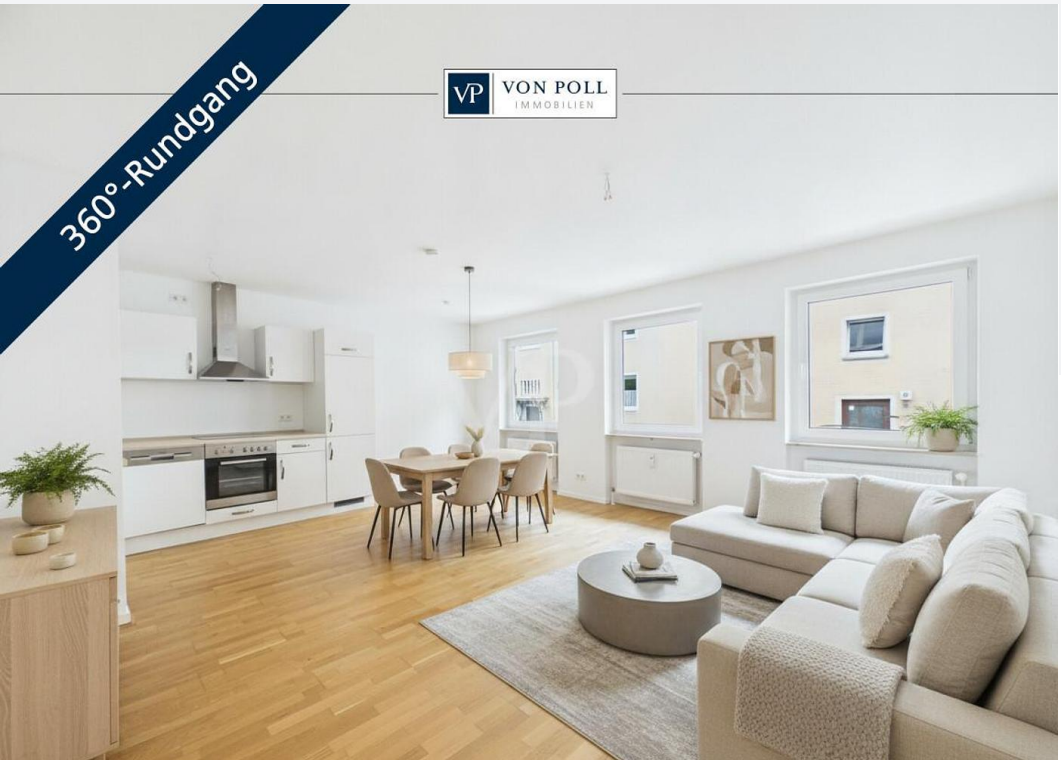
90403 Nürnberg

Modernisiertes Wohnen im Herzen von St. Sebald – Lichtdurchflutet und sofort bezugsbereit



260.000 €
Kaufpreis

49 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

VON POLL IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH
Max Pabst
Tel.: 004991174899952
max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	49 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	260.000 €
Hausgeld	480 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.03.2029
Baujahr (Haus)	1971
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	182.10

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Küche

Einbauküche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1971

- Ca. 49 m² Wohnfläche und 2 Zimmer

- Heller Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten

- Hochwertiger Parkettboden

- Modernes, hell gefliestes Bad mit Dusche

- Doppelverglaste Fenster

- Öl-Zentralheizung

- Kellerabteil vorhanden

- Ideal für Singles oder Paare

Beschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1971. Mit einer Wohnfläche von ca. 49 m² überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und eine moderne Ausstattung. Die Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die ein komfortables Zuhause mit zeitgemäßem Wohnstandard suchen.

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangt man in den zentral gelegenen Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine offene Gestaltung ein angenehmes und modernes Wohngefühl vermittelt. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme und elegante Ausstrahlung und unterstreicht den gepflegten Gesamtzustand der Wohnung.

Die moderne Einbauküche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und bietet optimale Voraussetzungen für den täglichen Gebrauch. Sie verfügt über zeitlose weiße Fronten, ausreichend Stauraum sowie eine funktionale Arbeitsfläche. Die vorhandenen Elektrogeräte fügen sich nahtlos in das Gesamtbild ein und ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Das Schlafzimmer präsentiert sich ebenfalls hell und freundlich und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie weitere Möbelstücke. Dank der angenehmen Raumgröße und der ruhigen Atmosphäre lässt sich hier ein komfortabler Rückzugsort gestalten.

Das modern gestaltete Badezimmer ist mit hellen Wand- und Bodenfliesen ausgestattet und vermittelt einen gepflegten Eindruck. Es verfügt über eine Dusche, ein Waschbecken mit Unterschrank, ein WC sowie praktische Ablage- und Stauraummöglichkeiten. Die zeitlose Ausstattung sorgt für hohen Wohnkomfort und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Die doppelt verglasten Fenster tragen zu einer guten Wärme- und Schalldämmung bei und schaffen ein angenehmes Wohnklima. Beheizt wird die Immobilie über eine zentrale Öl-Heizungsanlage. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Platzangebot sinnvoll ab.

Lage

Diese Wohnung befindet sich in einer der wertstabilsten und charmantesten Lagen Nürnbergs, im historischen Altstadtviertel St. Sebald. Die Gegend besticht durch ihre einzigartige Atmosphäre und die perfekte Balance aus lebendiger Urbanität und ruhigem Wohnen abseits der großen Hauptverkehrsachsen. Direkt vor der Haustür entfaltet sich das historische Nürnberg mit seinen kopfsteingepflasterten Gassen, der Sebalduskirche und der majestätischen Kaiserburg. Singles und Pendler schätzen hier die hohe Lebensqualität: Inhabergeführte Boutiquen, urige Cafés, Szenerestaurants und das bunte Treiben auf dem nahen Hauptmarkt prägen das direkte Umfeld. Zudem lassen sich alle Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erledigen.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist für Berufspendler unschlagbar und macht ein Auto im Alltag komplett überflüssig. In nur wenigen Gehminuten sind die zentralen U-Bahn-Stationen Rathenauplatz und Lorenzkirche erreicht. Von dort aus ist der Nürnberger Hauptbahnhof mit seinem ICE-Fernverkehr nur zwei Fahrminuten entfernt und auch der Flughafen lässt sich ohne Umsteigen in rund zehn Minuten erreichen. Durch die Linien U1, U2 und U3 sowie die ergänzenden Bus- und Straßenbahnverbindungen besteht eine perfekte und schnelle Taktung in die gesamte Metropolregion nach Fürth und Erlangen.

Wer nach Feierabend den Ausgleich im Grünen sucht, erreicht die idyllischen Pegnitzauen oder den

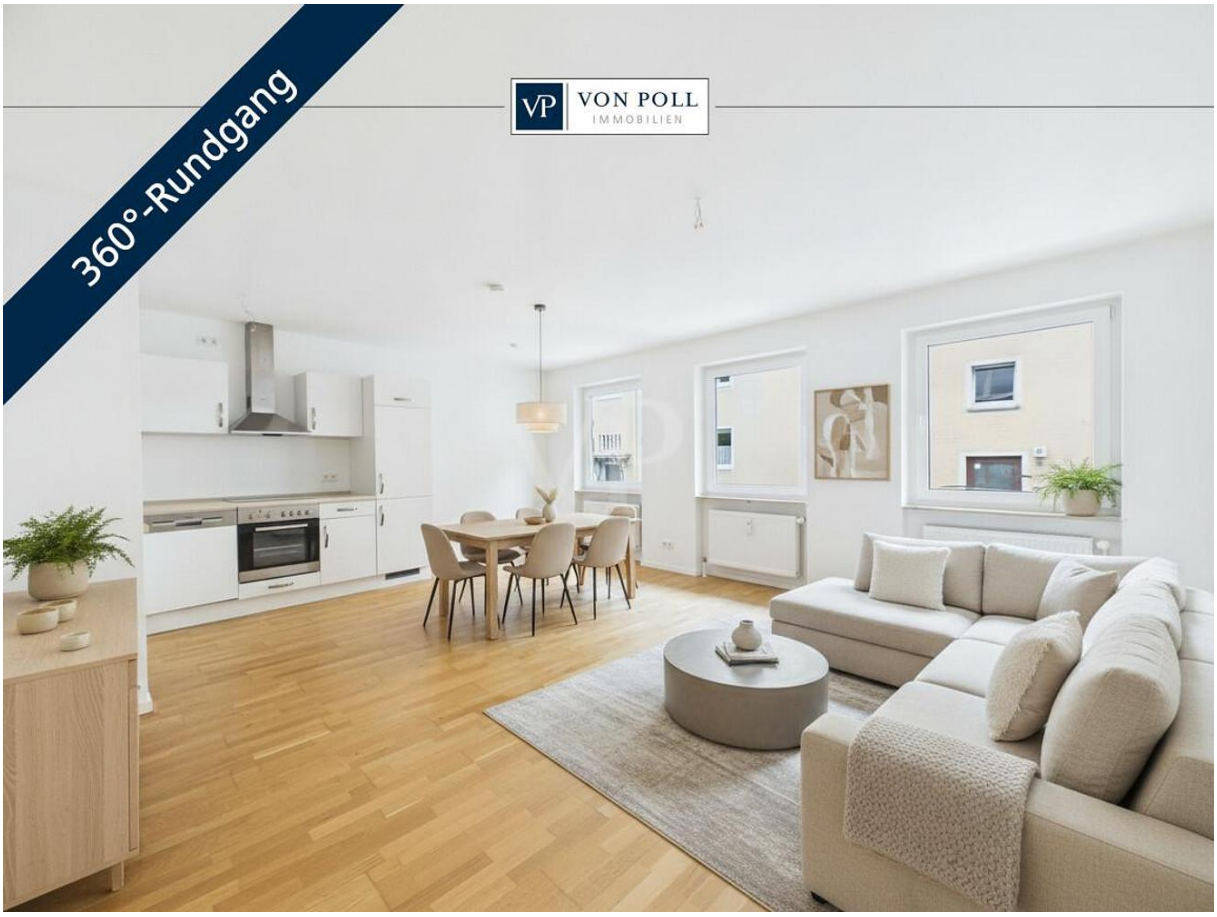
nahen Burggarten in kürzester Zeit zu Fuß. Für Kapitalanleger bietet diese Kombination aus exzellenter, autofreier Infrastruktur und dem extrem begehrten Altstadt-Umfeld eine erstklassige Investition: Kleine Wohnungen in St. Sebald sind bei solventen Mietern, Young Professionals und Pendlern dauerhaft heißbegehrt, was eine nachhaltige Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität garantiert.

Sonstige Angaben

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.


360°-Rundgang
VP
VON POLL
IMMOBILIEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

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

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

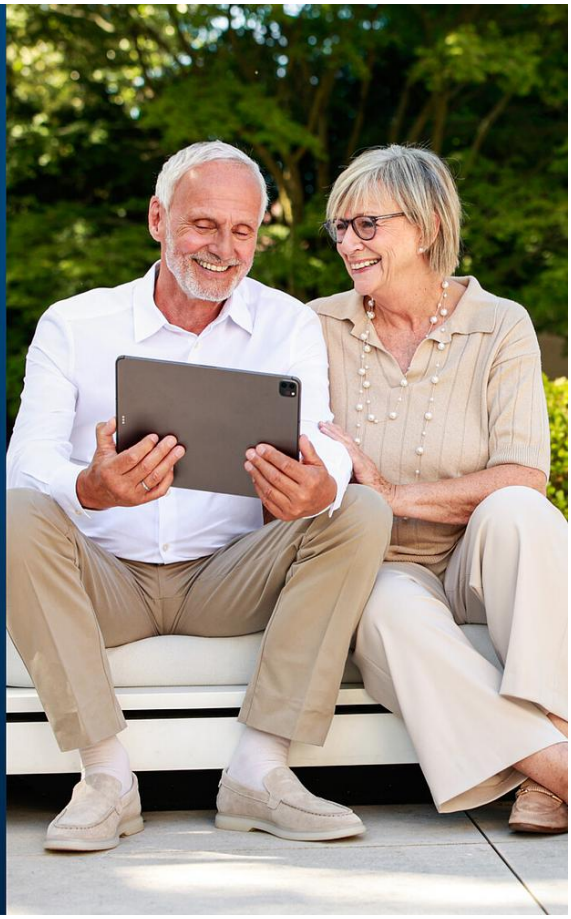
VON POLL IMMOBILIEN

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 kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg



VON POLL
FINANCE
Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren