Nürnberg – St. Sebald

Altstadt - City - Apartment mit Traumausblick in Nürnbergs Toplage

Property ID: 25125053

PURCHASE PRICE: 260.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 37 m² • **ROOMS:** 2

Property ID: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

At a glance

Property ID	25125053
Living Space	ca. 37 m²
Floor	4
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1963

Purchase Price	260.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	25.02.2029
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	140.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

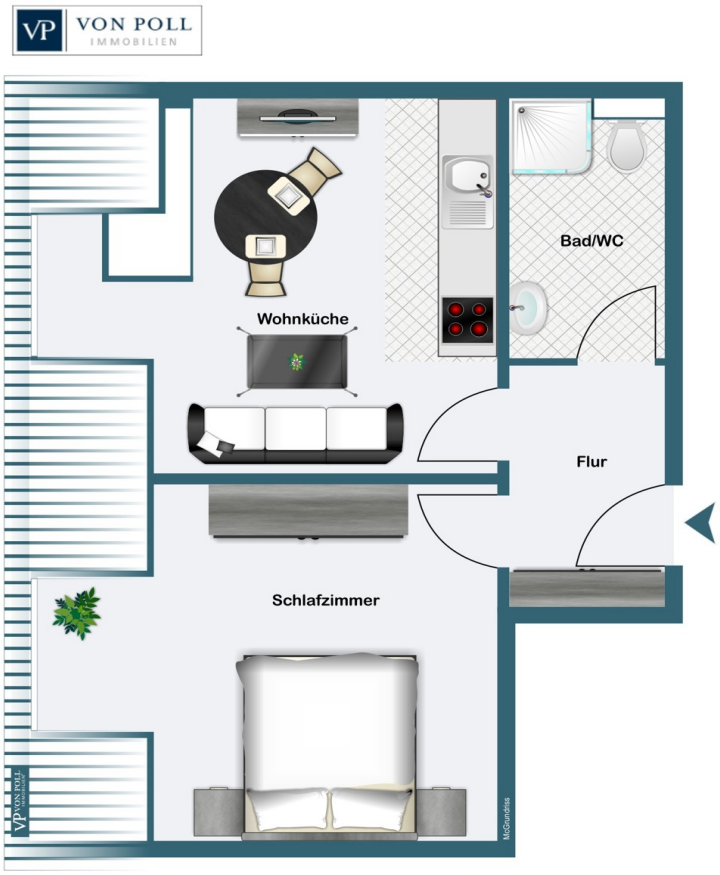
The property

Property ID: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

The property

Property ID: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

A first impression

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.

Property ID: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Details of amenities

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

Property ID: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

All about the location

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.

Property ID: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Other information

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.

Property ID: 25125053 - 90403 Nürnberg – St. Sebald

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Gebhardt

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com