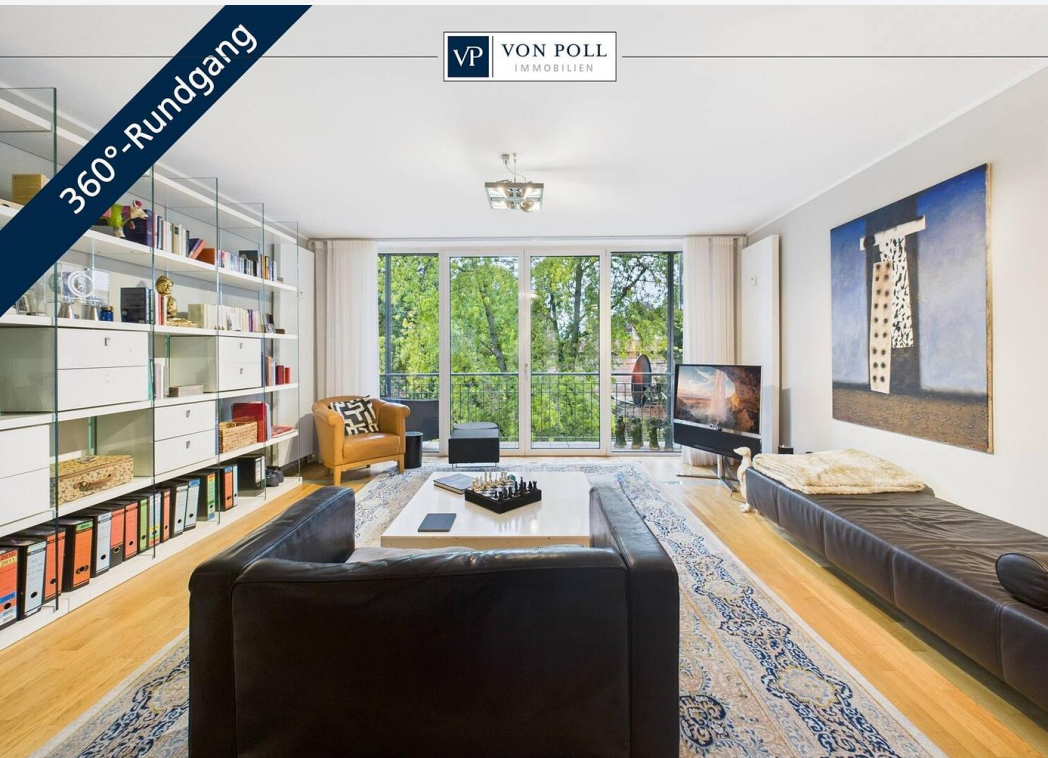




90409 Nürnberg

# Mitten in der City – Familienleben mit Raum & 3 Balkonen



**650.000 €**

Kaufpreis

**120 m²**

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH**

Max Pabst

Tel.: 004991174899952

[max.pabst@von-poll.com](mailto:max.pabst@von-poll.com)

## Flächen & Zimmer

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Wohnfläche               | 120 m² |
| Zimmer                   | 4,5    |
| Schlafzimmer             | 3      |
| Badezimmer               | 2      |
| Balkone / Terrassen      | 3      |
| Balkon / Terrassenfläche | 20 m²  |
| Stellplätze              | 1      |

## Zustand

|               |              |
|---------------|--------------|
| Baujahr       | 1954         |
| Verkaufstatus | offen        |
| Zustand       | modernisiert |

## Preise & Kosten

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis       | 650.000 €       |
| Hausgeld        | 525 €           |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| gültig bis           | 27.10.2034  |
| Baujahr (Haus)       | 1954        |
| Endenergiebedarf     | 114.70      |
| Primär-Energieträger | GAS         |
| Wertklasse           | D           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1954
- Wohnfläche ca. 120 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer mit Dusche
- 3 Balkone in verschiedenen Ausrichtungen
- Gepflegter, modernisierter Zustand
- Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen
- Helle, großzügige Fensterfronten
- Offener Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche
- Moderne Einbauküche inklusive
- Großzügiger Grundriss mit flexibler Raumaufteilung
- Aufzug im Haus
- Separater Kellerraum für zusätzlichen Stauraum
- Gepflegte Gemeinschaftsanlage



## Beschreibung

Diese großzügige Wohnung aus dem Jahr 1954 präsentiert sich mit einer Wohnfläche von rund 120 m<sup>2</sup> und vereint klassischen Charme mit modernisiertem Wohnkomfort. Fünf gut geschnittene Zimmer schaffen ein Ambiente, das gleichermaßen Raum für repräsentatives Wohnen wie für persönliche Rückzugsorte bietet.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Großzügige Fensterflächen lassen den Raum hell und freundlich wirken, während der direkte Zugang zu einem der Balkone den Wohnbereich nach außen erweitert. Hier entstehen lichtdurchflutete Räume, die eine einladende Atmosphäre schaffen und zum Verweilen einladen.

Insgesamt 3 Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder stilvolles Homeoffice. 2 modern gestaltete Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser Immobilie.

Ein besonderes Highlight sind die 3 Balkone, die in verschiedene Himmelsrichtungen ausgerichtet sind. Sie fangen das Licht zu unterschiedlichen Tageszeiten ein und bieten damit eine einzigartige Vielfalt. Morgens in der Sonne frühstücken, am Nachmittag ein Buch im Schatten lesen oder den Abend entspannt bei einem Glas Wein ausklingen lassen – die Balkone eröffnen zu jeder Tageszeit den passenden Rahmen.

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt mit edlen Parkettböden, die den Räumen eine warme und zugleich elegante Note verleihen. Eine Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und rundet das moderne Gesamtbild ab. Ein Aufzug sorgt für zusätzlichen Komfort und erleichtert den Alltag.

Das Wohnhaus, in massiver Bauweise errichtet, wurde im Jahr 2008 komplett kernsaniert und über die Jahre hinweg weiter modernisiert. Es präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und macht die Immobilie auch im praktischen Sinne komplett. Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz im Freien.

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Stil und Komfort auf besondere Weise – ein Zuhause mit Charakter, das viel Raum für individuelles Wohnen bietet.

## Lage

St. Sebald zählt zu den historischsten und zentralsten Stadtteilen Nürnbergs und zeichnet sich durch seine einzigartige Mischung aus mittelalterlichem Charme, urbanem Leben und hoher Wohnqualität aus. Enge Gassen, gut erhaltene Altbauten und historische Plätze prägen das Viertel und schaffen ein lebendiges, zugleich elegantes Wohnumfeld. Die zentrale Lage ermöglicht ein urbanes Lebensgefühl, ohne auf Ruhe und gehobene Wohnqualität verzichten zu müssen.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Cafés, Restaurants sowie Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal. Mehrere U-Bahn- und Straßenbahnlinien sowie Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, des Hauptbahnhofs und weiterer Stadtteile, wodurch der Stadtteil sowohl für Berufspendler als auch für alle, die das Stadtleben genießen möchten, äußerst attraktiv ist.

Für Freizeit und Erholung bietet St. Sebald vielfältige Möglichkeiten. Die Pegnitz mit ihren Uferwegen lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein, während der nahegelegene Stadtpark eine grüne Oase inmitten der Altstadt bietet. Kulturelle Highlights wie die Sebalduskirche, das Albrecht-Dürer-Haus und diverse Museen bereichern das Stadtbild und sorgen für ein



abwechslungsreiches Freizeitangebot. Kunst, Geschichte und lebendiges Stadtleben verschmelzen hier zu einem attraktiven Wohnumfeld.

St. Sebald ist somit ideal für alle, die zentrale Lage, historisches Ambiente und städtische Lebensqualität miteinander verbinden möchten. Die Kombination aus attraktiven Altbauten, urbaner Infrastruktur und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten macht den Stadtteil zu einem besonders begehrten Wohnort mit hoher Lebensqualität und Wertstabilität für Immobilien.

## Sonstige Angaben

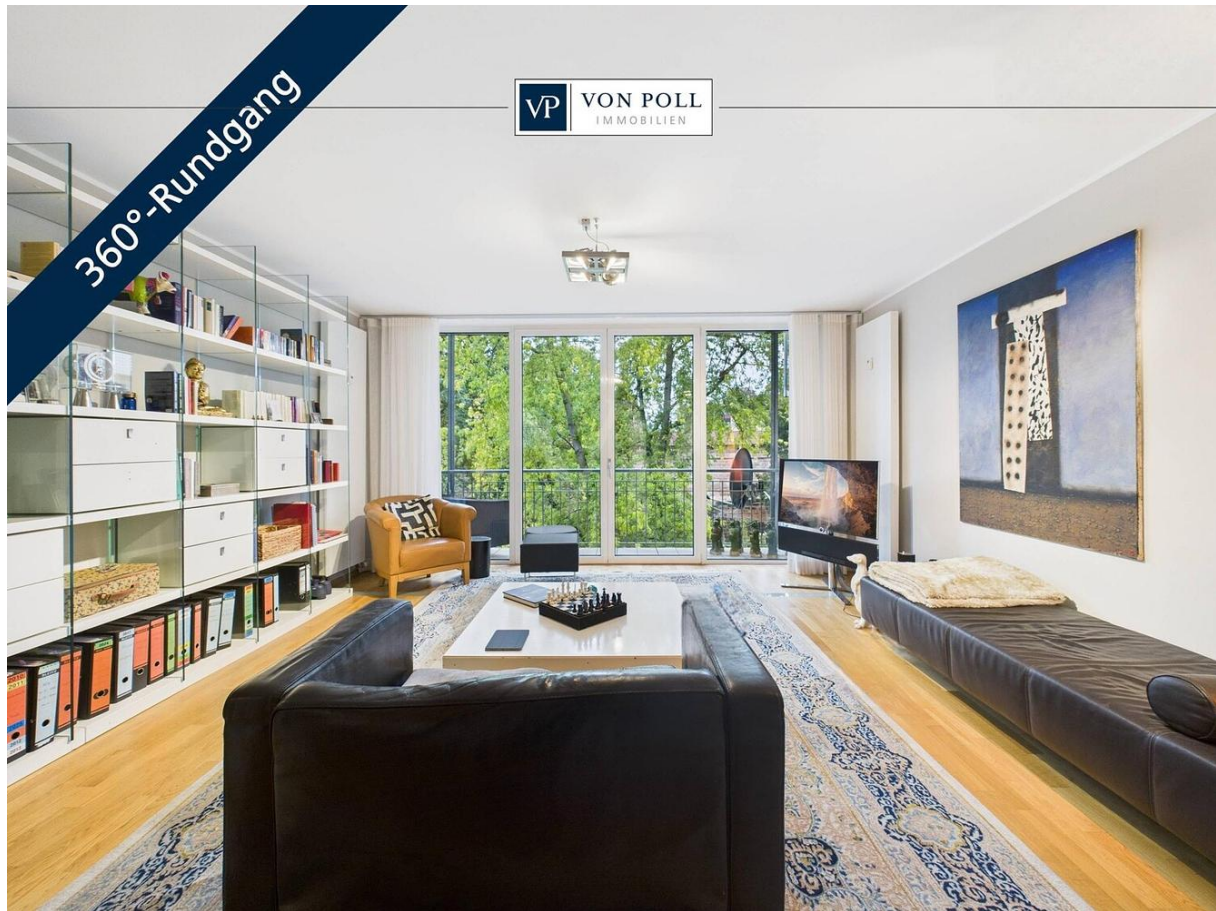
Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 114.70 kWh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.























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

*[www.von-poll.com/nuernberg](http://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](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



## 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](mailto:nuernberg@von-poll.com)



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





**VP** VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



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

