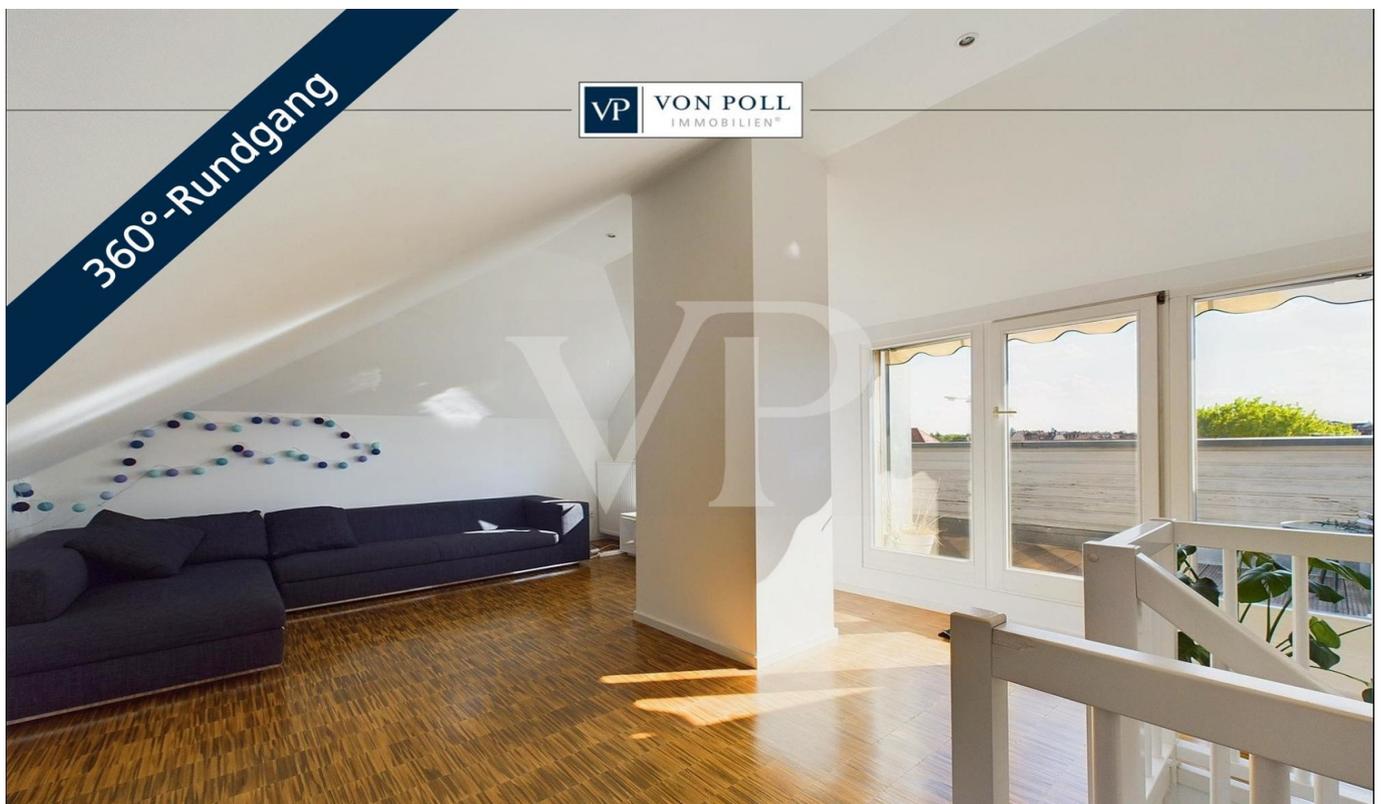


Nürnberg – St. Leonhard

## 2 Ebenen mit Dachloggia und Fernsehturm-Blick

????????? ??????????: 24021036



???? ??????: 220.000 EUR • ??????????: ca. 71 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 24021036 - 90439 Nürnberg – St. Leonhard

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24021036 - 90439 Nürnberg – St. Leonhard

?? ??? ??????

|                                  |                              |                                |   |
|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---|
| ???????? ??????????              | 24021036                     | ????? ???????                  | 220.000 EUR   |
| ????????????                     | ca. 71 m <sup>2</sup>        | ????????????                   | ?????????   |
| ?????????????? ???               | ????????? ?? ??<br>????????? | ????????????                   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????                         | 4                            |                                |   |
| ????????                         | 2                            |                                |   |
| ?????????????? ???<br>?????????? | 1                            | ????? ??????????????           | 2009  |
| ??????????                       | 1                            | ?????????<br>?????????????     | ???????   |
| ????? ?????????????              | 1900                         | ????????????????????<br>?????? | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
|                                  |                              | ???????                        | ?????????????????<br>?????????, ??????????  |

???????? ??????????: 24021036 - 90439 Nürnberg – St. Leonhard

?????????????? ????????????

|                     |                       |                     |                |
|---------------------|-----------------------|---------------------|----------------|
| ???????????         | ?????????? ?????????? | ??????????????????? | BEDARF         |
| ???????????         | ???????????           | ???????????         |                |
| ????? ????????????  | ???????               | ????????? ????????  | 169.90 kWh/m²a |
| ???????????????     | 06.08.2028            | ???????????????     |                |
| ??????????????????? |                       | ???????????????     | F              |
| ????????? ???       |                       | ??????????????????? |                |
| ????? ????????????  | ???????               | ???????????????     |                |

???????? ??????????: 24021036 - 90439 Nürnberg – St. Leonhard

?? ?????????



???????? ??????????: 24021036 - 90439 Nürnberg – St. Leonhard

?? ?????????



???????? ??????????: 24021036 - 90439 Nürnberg – St. Leonhard

?? ?????????



??????? ???????: 24021036 - 90439 Nürnberg – St. Leonhard

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

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

???????? ??????????: 24021036 - 90439 Nürnberg – St. Leonhard

?? ?????????



**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  
krefeld@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

???????? ??????????: 24021036 - 90439 Nürnberg – St. Leonhard

??? ?????? ???????????

Die zum Verkauf stehende Maisonette-Wohnung befindet sich im 4. Stock (ohne Aufzug) in einem gepflegten Altbau, welche 2009 vollständig saniert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 71 m<sup>2</sup> bietet sie 2 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer. Das klare Highlight ist die Dachloggia mit Blick auf den Nürnberger Fernsehturm, die für gemütliche Stunden im Freien einlädt. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der hochwertige Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer, sowie in der Küche auf. Im Badezimmer wurden Fliesen verlegt. Die Einbauküche ist inklusive und bietet ausreichend Stauraum. Das teilbare Schlafzimmer ermöglicht eine flexible Nutzung je nach Bedarf. Das Tageslichtbad punktet mit einer Wanne, einer Dusche, einem Waschbecken sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Eine Abstellmöglichkeit im Gang sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung in der Wohnung. Die Kombination aus historischem Flair und modernem Komfort macht diese Immobilie zu einer attraktiven Option für Singles, Paare und Kapitalanleger die auf der Suche nach einer gepflegten Wohnung in zentraler Lage sind.

???????? ??????????: 24021036 - 90439 Nürnberg – St. Leonhard

??? ??? ??? ????????????

St. Leonhard liegt südwestlich der Nürnberger Altstadt. Nachbarstadtteile sind Gostenhof, Steinbühl und Sandreuth, Schweinau im Süden sowie Großreuth bei Schweinau und Sündersbühl. Die U-Bahnstation St. Leonhard ist in wenigen Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind ebenfalls zu Fuß erreichbar.

???????? ??????????: 24021036 - 90439 Nürnberg – St. Leonhard

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2028. Endenergiebedarf beträgt 169.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900. 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 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.

???????? ??????????: 24021036 - 90439 Nürnberg – St. Leonhard

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 ???????????  
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)