Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

Charmantes Dachgeschoss mit Balkon und Stellplatz in Erlenstegen

Objektnummer: 26021061



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 54 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26021061 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26021061 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

Auf einen Blick

Objektnummer	26021061
Wohnfläche	ca. 54 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Duplex, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26021061 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	157 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26021061 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021061 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021061 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021061 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie

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



Objektnummer: 26021061 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021061 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

Ein erster Eindruck

Diese gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in begehrter Wohnlage von Nürnberg-Erlenstegen und bietet auf ca. 54 m² Wohnfläche ein angenehmes Wohnambiente.

Die Wohnung überzeugt durch ihren charmanten Charakter und eine praktische Raumaufteilung. Der Laminatboden sorgt für eine wohnliche Atmosphäre, während der Balkon zusätzlichen Freiraum bietet und zum Entspannen einlädt.

Ein weiterer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Duplex-Stellplatz, der komfortables Parken ermöglicht. Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch die umliegenden Stadtteile bequem erreichbar.

Die Wohnung ist derzeit für 7.018,56 € p.a. vermietet und eignet sich daher besonders für Kapitalanleger, die eine Immobilie in gefragter Lage mit bereits bestehendem Mietverhältnis suchen.

Objektnummer: 26021061 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

Ausstattung und Details

- Begehrte Wohnlage in Nürnberg-Erlenstegen
- ca. 54 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer Dachgeschosswohnung
- Balkon
- Gemütliches Wohnambiente
- Laminatboden
- Duplex-Stellplatz
- Gute Verkehrsanbindung
- Jahresnettokaltmiete 7.018,56 €

Objektnummer: 26021061 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

Alles zum Standort

Der Nürnberger Stadtteil Erlenstegen zählt zu den begehrtesten und traditionsreichsten Wohnlagen im Osten der Stadt. Geprägt von einer stilvollen Mischung aus repräsentativen Altbauten, charmanten Einfamilienhäusern, gepflegten Wohnanlagen und großzügigen Grundstücken, verbindet Erlenstegen ein gehobenes Wohnambiente mit einer naturnahen und zugleich stadtnahen Lage.

Besonders geschätzt wird der Stadtteil für seinen grünen und ruhigen Charakter. Die Nähe zum Pegnitztal, zu weitläufigen Grünflächen und attraktiven Spazier- und Radwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in komfortabler Reichweite. Auch Kindergärten und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden.

Die Anbindung an die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Pkw hervorragend. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sind zudem die umliegenden Stadtteile sowie das überregionale Straßennetz gut erreichbar.

Erlenstegen vereint damit auf besondere Weise Ruhe, Naturverbundenheit und urbanen Komfort. Die attraktive Wohnqualität, das gewachsene Umfeld und die Nähe zur Innenstadt machen den Stadtteil zu einer der gefragtesten Adressen Nürnbergs – ideal für alle, die ein anspruchsvolles Wohnumfeld in angenehmer und grüner Atmosphäre zu schätzen wissen.

Objektnummer: 26021061 - 90491 Nürnberg – Erlenstegen (Stadtteil)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com