



St. Sebald!

3 Zi.- ETW mit vielen Extras in hervorragender Lage!

---

---

## INFORMATIONEN



Wohn-/Nutzfläche

ca. 67 m<sup>2</sup>

Bezug

derzeit vermietet

Zimmer

3 Zimmer

Heizkosten

Nahwärme, direkt

Baujahr

2015

Energieausweis

EEK:A+ | EAW-V: 6,1kWh(m<sup>2</sup>.a) | KWK regenerativ

Besichtigung: ausschl. nach Terminabsprache mit unserem Büro  
Vermittlungs-/Nachweisgebühr:

Der Käufer sowie der Verkäufer bezahlen im Fall des Abschlusses eines notariellen Kaufvertrages je 3,57% inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer vom Kaufpreis.

Sonstiges:

Das vorstehende Angebot beruht auf den uns erteilten Informationen. Der Inhalt dieses Exposés wurde mit Sorgfalt erstellt, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber wegen unrichtiger oder unvollständiger Prospektangaben ausgeschlossen, mit Ausnahme von vorsätzlichem oder grob fahrlässigem Verhalten. Der Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

---

## AUSSTATTUNG



- Mehrfamilienhaus, saniert 2015
- 2. Obergeschoss
- Lift
- Sehr gefälliger Grundriss
- Balkon
- Offene Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Dusche
- Abstellraum m. Waschmaschinenanschluss
- Weiße Fenster und Türen
- Parkettböden
- Hochwertige Deckenbeleuchtung
- Kellerabteil



Arbeitszimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Sebalder Höfe

---

## STADTTEILLEBEN ST. SEBALD



Die Sebaldler Höfe liegen in bester Lage im Herzen der Großstadt Nürnberg, mit perfekter regionaler, nationaler und internationaler Anbindung und einer abwechslungsreichen Infrastruktur.

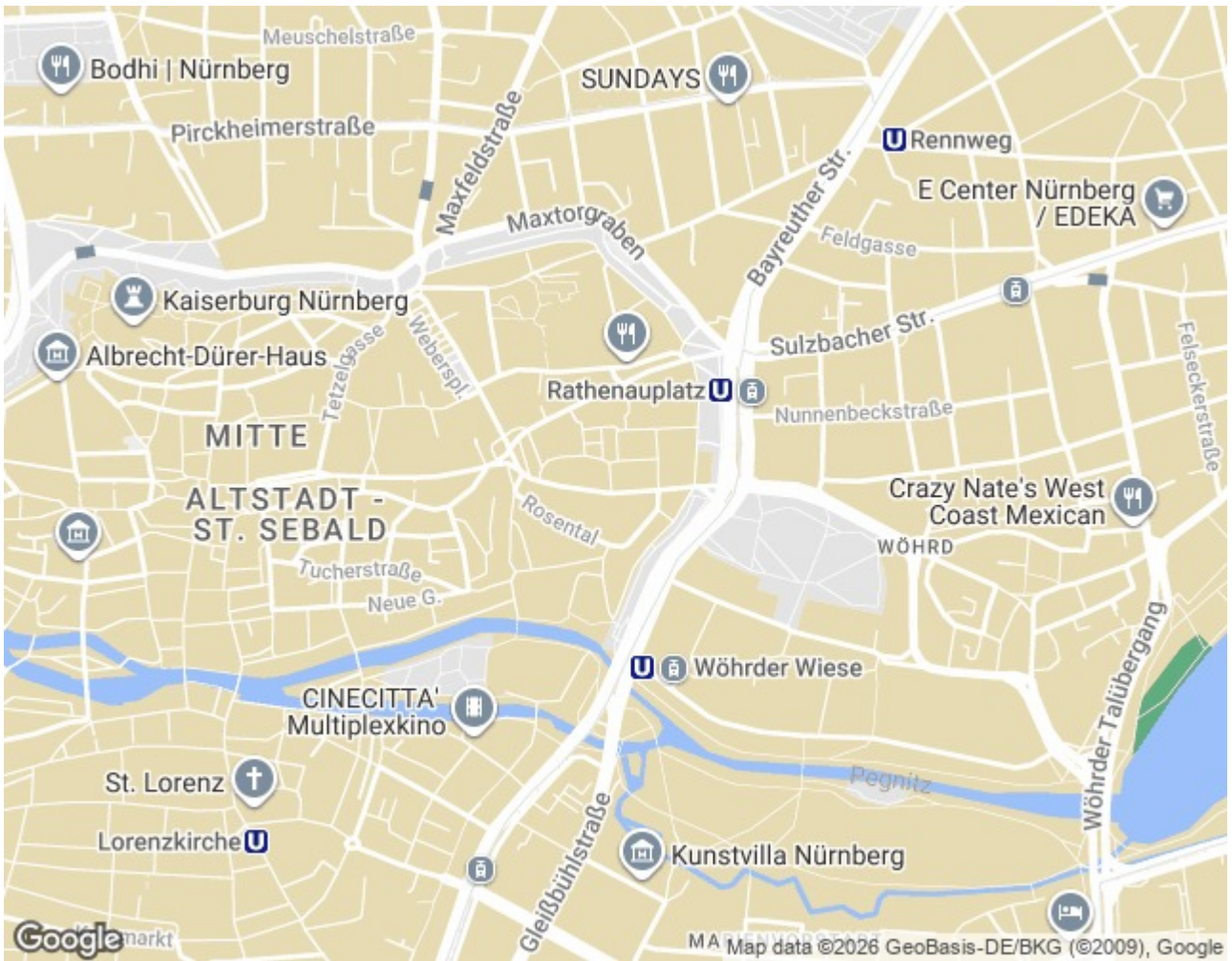
Das Opernhaus, schicke exklusive Boutiquen in der Fußgängerzone, die gastronomischen Highlights der historischen Altstadt und die weltbekannte Kaiserburg sind ebenso schnell erreicht wie der Bahnhof und der Flughafen. Die U-Bahnstation 'Rathenauplatz' ist fußläufig erreichbar und sorgt für die gewünschte Flexibilität in der Metropolregion.

In nur fünf Gehminuten zum Wöhrder See mit ausgedehnten Grünflächen und Parkanlagen, eine wunderbare Location zum Joggen, Spazieren, Biken und Relaxen.

Für die alltäglichen Bedürfnisse sorgen die naheliegenden Geschäfte und die viele kleinen und feinen Läden in der Inneren Laufer Gasse, sowie das Einkaufscenter in den Höfen.

Sie leben ganz selbstverständlich im Mittelpunkt eines urbanen Universums, das Ihnen reichhaltige Lebensqualität bietet.

## STANDORT



### per PKW

Innenstadt: vor der Haustüre  
Hauptbahnhof Nürnberg: 5 Minuten  
Airport Nürnberg: 15 Minuten

### per ÖPNV

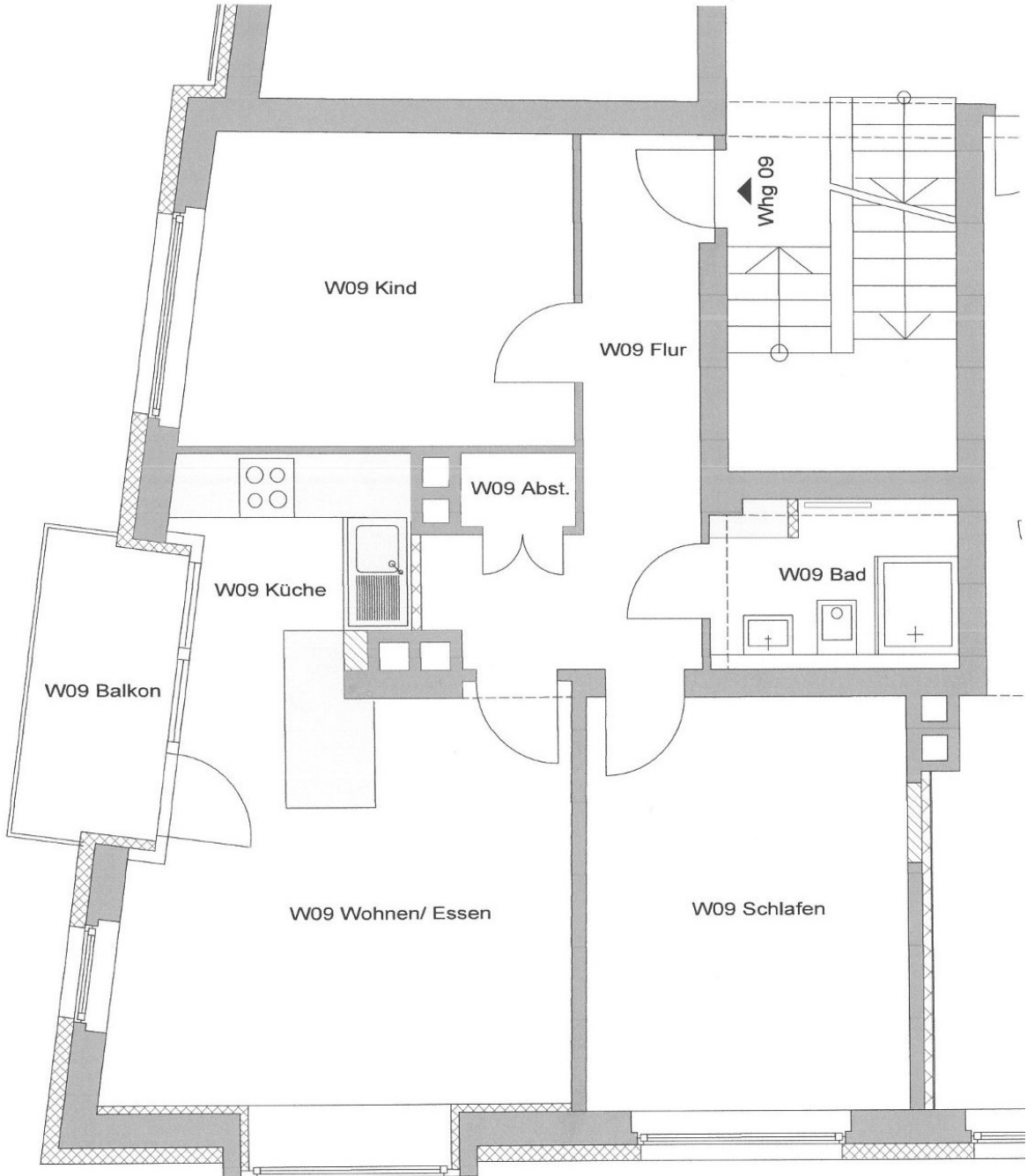
Hauptbahnhof Nürnberg: 5 Min | U2  
Airport Nürnberg: 10 Min | U2

### zu Fuß

Einkaufsmöglichkeiten: 2 Minuten  
Innenstadt: 5 Minuten  
ÖPNV: 2 Minuten

# GRUNDRISS 1

illustriert, nicht zur Maßentnahme geeignet



Grundriss



Sabine Böller



Doris Faltermeier



Astrid Verleger



Anja Gressmann



Stefanie v. Delius



Constanze Richter

## Das sagen unsere Kunden:

„Wir bedanken uns bei Ihnen und Ihrem gesamten Team für die äußerst kompetente und freundliche Zusammenarbeit. Dank Ihrer Professionalität hat der Verkauf unseres Hauses nur wenige Wochen gedauert.“

Jakob From (Verkäufer aus Dänemark)

"Für jede Lebenssituation die richtige Immobilie! Für jede Immobilie den richtigen Besitzer oder Mieter! Das hat oder findet das Team um Sabine Böller in einzigartiger Weise. Seit vielen Jahren arbeitet dieses Team mit Kompetenz und Charme sehr erfolgreich für mich, ob bei Verkäufen oder Vermietungen - ein aufrichtiges und herzliches Dankeschön!"

Angelika A. (Verkäuferin|Vermieterin)

"Bei Immobilien Böller beginnt das Wohlfühlen noch bevor man die eigentliche Wohnung gefunden hat: freundlich, verbindlich und fachlich völlig sattelfest. Vermittlung nach Maß, echter Benchmark!"

Martin Prangl, Unternehmer aus Graz

„Böller Immobilien hat uns bestens beraten und hat in sehr kurzer Zeit den Verkauf einer unserer Immobilien realisiert. Auch für die Vermietung in Nürnberg vertrauen wir zukünftig ganz auf Böller Immobilien.“

---

## NOTIZEN

Area with horizontal dotted lines for taking notes.