



## 90419 Nürnberg

# Helle, moderne Praxisfläche in St. Johannis - Saniert



**1.700 €**

Kaltmiete

**108 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**108 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH**

Tom Knöllinger

Tel.: +49 911 - 74 89 99 54

[tom.knoellinger@von-poll.com](mailto:tom.knoellinger@von-poll.com)

### Flächen & Zimmer

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Gesamtfläche | 108 m <sup>2</sup> |
| Bürofläche   | 108 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                  |
| Stellplätze  | 1                  |

### Energieausweis

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Art                       | Verbrauch     |
| gültig bis                | 17.12.2028    |
| mit Warmwasser            | ✓             |
| Baujahr (Haus)            | 1993          |
| Energieverbrauchskennwert | 75.00         |
| Primär-Energieträger      | FERN          |
| Wertklasse                | C             |
| Gebäudeart                | Nichtwohngebä |

### Preise & Kosten

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Kaltmiete            | 1.700 €         |
| Nebenkosten          | 245 €           |
| Heizkosten enthalten | ✓               |
| Betriebskosten netto | 245 €           |
| Mietpreis / qm       | 15,74 €         |
| Aussen-Courtage      | Mieterprovision |
| Kaution              | 5.400 €         |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1993     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| seniorenrecht          | ✓        |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Laminat | ✓ |
|---------|---|

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|



## Beschreibung

Diese moderne und komplett sanierte Gewerbeimmobilie in der Johannisstraße in Nürnberg bietet auf 108 m<sup>2</sup> eine optimale Raumaufteilung für eine Praxisnutzung. Die Einheit wurde im Jahr 2023 umfassend saniert und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine sehr helle und freundliche Atmosphäre.

Die Immobilie verfügt über vier separate Praxisräume, einen einladenden Empfangsbereich sowie getrennte Sanitäranlagen für Damen und Herren. Besonders ist der lange Balkon, welcher z.B. Pausen im Freien ermöglicht. Darüber hinaus ist eine Küche enthalten, die den Komfort im Arbeitsalltag erhöht. Für IT und technische Anforderungen steht ein eigener Serverraum zur Verfügung.

Durch die zentrale Lage im Stadtteil St. Johannis ist das Objekt sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto sehr gut zu erreichen. Zusätzlich gibt es einen Tiefgaragenstellplatz für EUR 100/mtl.

### AUSSTATTUNG

- 108 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- 4 separate Praxisräume
- Empfang mit moderner Beleuchtung
- Großer Balkon
- Getrennte Sanitärbereiche für Damen und Herren
- Küche im Mietpreis enthalten
- Eigener Serverraum
- 2023 komplett saniert
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. EUR 100/mtl.

### NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Praxis (z.B. Physiotherapie, Heilpraktiker, Psychotherapie)  
sämtliche Gesundheitseinrichtungen.

### ACHTUNG:

Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Einrichtungen, die über gesetzliche oder private Krankenversicherungen abrechnen.

## Lage

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in der Johannisstraße im Nürnberger Stadtteil St. Johannis. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl an Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben aus. Die Nürnberger Altstadt ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Immobilie ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal angebunden.

### ENTFERNUNGEN

- Bushaltestelle „Hallerstraße“ – ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahnhaltestelle „Hallerstraße“ – ca. 2 Gehminuten
- Hauptbahnhof Nürnberg – ca. 10 Fahrminuten
- Autobahn A73 – ca. 10 Fahrminuten

## Sonstige Angaben



Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.





























FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** 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.: 09 11 - 748 999 50**

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

[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.home.von-poll.com*



# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

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



Finanzierung  
berechnen

