



## 90419 Nürnberg

### 2-4 Zimmer Wohnung St. Johannis



**209.000 €**

Kaufpreis

**44,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**45 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

#### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	44,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	45 m <sup>2</sup>
Zimmer	2

#### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	26.02.2025
gültig bis	25.02.2035
Baujahr (Haus)	1910
Endenergiebedarf	171,40
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	209.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	08-2025
vermietet	✓
Nichtraucher	✓

#### Zustand

Baujahr	1910
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- Echtholzparkett
  
- 4.OG + Dachgeschossausbau + Loggia möglich
- Dach neu eingedeckt und mit Förderung durch BAFA gedämmt 2024
- Wohnung Kernsaniert 2021
- Möbliert (2021)
- Vermietet bis 08-2025 für Kalt 620€
- Gas-Etagenheizung (2021)
- Kunststofffenster (2006)
- Tageslichtbad mit Dusche (2021)
- Kippsicherungen und FI-Schalter (2021)
- Kellerabteil



## Beschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem ca. 1910 erbauten Mehrfamilienhaus im 4. Obergeschoss ohne Aufzug.

Die Wohnung mit einer Fläche von ca. 44,5 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2021 umfassend kernsaniert, um modernen Ansprüchen gerecht zu werden. Die Innenräume präsentieren sich in zeitgemäßem Design und bieten einen schönen Grundriss. Das Tageslichtbad ist mit Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Besonders attraktiv ist die Option zur Maisonette-Wohnung mit Dachgeschoss-Ausbau + Loggia! Durch den Ausbau des Dachgeschosses entstehen zusätzlich 2 Zimmer und die Wohnfläche erhöht sich auf großzügige 89,20 m<sup>2</sup>. Die Eröffnung vielfältiger Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. die Schaffung eines Arbeits- oder Kinderzimmer oder auch ein zusätzliches Gästezimmer ist möglich.

Die Baugenehmigung und Brandschutznachweis liegt vor. Elektro-, Heiz-, Wasser-, Abwasserleitungen bereits im Dach. Entrauchungsöffnung im Treppenhaus erstellt. Dachausbau ist in Teilungserklärung geregelt.

Interesse - dann rufen Sie gleich an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

## Lage

Die gepflegte Wohnanlage liegt in einem der beliebtesten und trendigsten Stadtteilen Nürnbergs, in St. Johannis. Längst gehört der ehemalige Vorort Nürnbergs zu den besten Wohnlagen. Hier finden sich verträumte Gassen und Grünanlagen, aber auch lebhaftes Cafés und Geschäfte. Neben dem nahe gelegenen Westbad, das im Sommer zum Baden und Relaxen einlädt, ist Johannis aber auch bekannt für seine Hesperidengärten und den Johannisfriedhof auf dem z. B. der berühmte Nürnberger Künstler Albrecht Dürer seine letzte Ruhe gefunden hat.

Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfes finden sich in unmittelbarer Nähe. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist es nur ein Katzensprung ins Zentrum von Nürnberg und die Pegnitzauen laden zum Flanieren und zu allen möglichen weiteren Freizeitaktivitäten ein.

Fazit: Kommen Sie zu Besuch nach St. Johannis und bleiben Sie für immer - es wird Sie begeistern!























4. Etage

Dachgeschoss

# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

