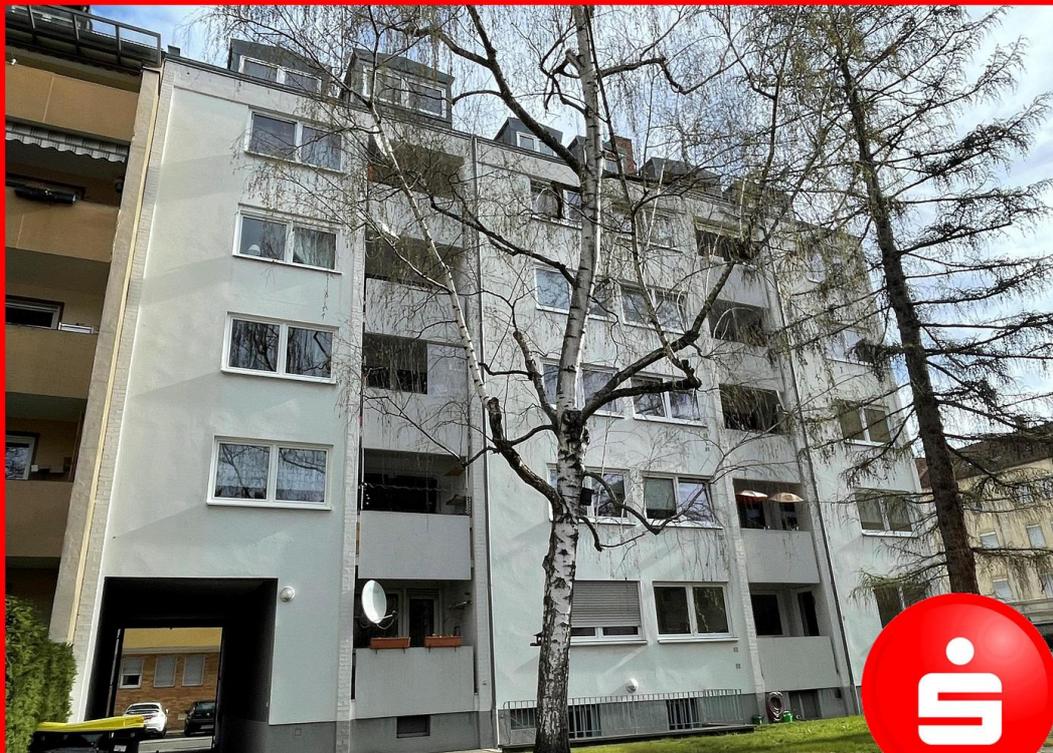




## 90419 Nürnberg

# 2,5-Zimmer-Wohnung Nürnberg St. Johannis



**295.000 €**

Kaufpreis

**74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 74 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2,5               |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Loggia              | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Allgemeine Infos

|              |         |
|--------------|---------|
| verfügbar ab | 08-2024 |
|--------------|---------|

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1965  |
| Verkaufstatus | offen |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 295.000 € |
| Hausgeld            | 166 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 12.11.2017  |
| gültig bis                | 11.11.2027  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1965        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 138,60      |
| Primär-Energieträger      | Gas         |



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- Balkon/Terrasse



## Beschreibung

Das 1964 erbaute Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße und macht einen sehr gepflegten Eindruck, da es von den Eigentümern laufend instandgehalten wird. Die Wohnung selbst befindet sich im Dachgeschoss (5. OG) welches nachträglich im Jahr 1995 ausgebaut wurde.

Der schöne Grundriss der Wohnung lässt Ihnen Raum für viel Flexibilität und verfügt neben dem Schlafzimmer und dem Wohn-Esszimmer über eine Küche und ein Tageslichtbad. Im Essbereich des Wohnzimmers haben Sie die Möglichkeit eine Dachloggia entstehen zu lassen - die Südwest-Ausrichtung lässt Sie den Tag bei Sonnenschein ausklingen. Der vorhandene Kachelofen sorgt in den Wintermonaten für wohlige Wärme und gemütliche Atmosphäre.

Das Tageslicht-Bad verfügt über eine Wanne und Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Die vorhandene Einbauküche ist im Preis mit enthalten. Der zusätzliche Keller bietet Ihnen allerhand Stauraum und die vorhandene Einzelgarage im Hinterhof runden das Immobilienangebot ab.

Hier genügt ein Pinselstrich - Einziehen und wohnen!

## 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!

























# 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.