



## 90419 Nürnberg-1

# Sorglos glücklich in Johannis – Vermietete 3 Zimmer-Wohnung mit Stellplatz im Szeneviertel



**275.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**DR. SCHAEFER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Dr. Schaefer Immobilien e.K.**  
Erik Sehatschek  
Tel.: 0911 / 929 98-0  
[erik.sehatschek@dr-schaefer-immobilien.de](mailto:erik.sehatschek@dr-schaefer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	3,3 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	275.000 €
Hausgeld	283,81 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl. 19 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.06.2018
gültig bis	17.06.2028
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	100.2
Primär-Energieträger	Öl

## Zustand

Baujahr	1971
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Weiße Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollläden
- Böden: Fliesen im Bad, Küche, WC, Abstellraum; sonst Laminat
- Bad: Badewanne mit Duschabtrennung, Glaswaschbecken mit Unterschrank, Fenster
- Einbauküche
- Kabelfernsehen
- Balkon
- Keller- und Bodenabteil
- Öl-Zentralheizung von 2008 (Brenner BJ 2003)
- Dach, Verblechungen, Dachrinnen von 2011

Gem. Wirtschaftsplan von 2025:

Insgesamt fallen 283,81 EUR / Monat an Nebenkosten an.

Umlagefähige Kosten: 201,88 EUR / Monat

Nicht umlagefähige Kosten 53,18 EUR / Monat

Dazu kommen 28,75 EUR / Monat als Zuführung in die Erhaltungsrücklage.

Gesamtrücklage des Anwesens 50.434,94 EUR, auf die Wohnung entfallen 3.487,53 EUR Stand 31.12.2024



## Beschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 3-Zimmer Wohnung mit Stellplatz im Nürnberger Szeneviertel St. Johannis. Die Wohnung im 2.OG eines 1971 gebauten Mehrfamilienhauses ist zuverlässig vermietet, eignet sich auf Grund des guten Schnittes und der begehrten Lage aber sowohl für Kapitalanleger als auch Selbstnutzer.

Das Wohnzimmer mit Blick in den begrünten Innenhof lässt sich flexibel einrichten und bietet Platz für eine Sitzecke sowie einen Essbereich. Hier ist auch der Zugang zur Loggia mit Platz für eine kleinen Sitzbereich sowie den ein oder anderen Pflanzkübel.

Die Küche ist mit einer doppelzeiligen Einbauküche versehen und wird mitverkauft. Durch den effizienten Schnitt des Raumes werden Sie, auch in der Zukunft, kein Problem haben eine vollausgestattete Einbauküche unterzukriegen.

Das Badezimmer mit Badewanne wurde zuletzt 2012 renoviert und bedarf keiner großen Sanierungen. Auch ein Platz für eine Waschmaschine ist vorhanden. Das WC befindet sich in einem separaten Raum nebenan.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls gut geschnitten und bietet einen Ausblick auf das Nürnberger Nordklinikum.

Ein zweites Zimmer liegt zum Innenhof hin. Der helle Raum lässt sich ideal als Arbeitszimmer oder auch als Kinderzimmer nutzen.

In der Wohnung finden Sie zudem noch einen kleinen Abstellraum. Im Keller und im Dach ist auch jeweils ein Abteil vorhanden. Ebenfalls besteht die Möglichkeit zur Mitbenutzung einer gemeinsamen Waschküche und eines Fahrradraums. Im Innenhof ist außerdem der PKW-Stellplatz vorhanden.

Die Wohnung ist zurzeit zuverlässig vermietet (800 € pro Monat) und bedarf keiner großen Arbeiten. Lediglich die Elektrik sollte bei einer größeren Renovierung miterneuert werden. Das Haus ist gepflegt und in gutem Zustand. Große Reparaturen wie eine Dachsanierung wurden bereits durchgeführt und auch die Öl-Zentralheizung wurde 2006 erneuert.

## Lage

Das Objekt liegt an einer wenig befahrenen Straße im begehrten Nürnberger Viertel St. Johannis.

Hier finden Sie zahlreiche Restaurants, Cafés und andere kulinarischen Angebote des Szeneviertels, sowie diverse kulturelle Veranstaltungen. Auch Supermärkte, Ärzte und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nicht weit entfernt und entspannt zu Fuß erreichbar.

Des Weiteren locken diverse Grünanlagen in der Umgebung, so z.B. das Westbad-Freibad oder die Hesperidengärten, welche nur einen kurzen Spaziergang durch das Quartier entfernt sind. Auch der Pegnitzgrund lädt zu ausgiebigeren Ausflügen ein.

Mehrere Bus- sowie Straßenbahnhaltestellen in Laufreichweite verbinden Sie optimal mit dem Rest Nürnbergs. Wenn es einmal auswärts gehen sollte, sind Sie nur wenige Fahrminuten vom Nordwestring entfernt, welcher Sie bequem mit dem Frankenschnellweg und anderen Schnellstraßen verbindet

## Sonstige Angaben



Dieses Objekt ist ein richtiger Allrounder. Der effiziente Schnitt der Räume und die angenehme Größe, die begehrte Lage in Nürnberg und der Zustand des gesamten Anwesens machen diese Wohnung höchst attraktiv für Kapitalanleger und Selbstnutzer zu gleich. Die Wohnung ist zuverlässig und zu einer guten Miete vermietet, bei einer Selbstnutzung sind nur kleinere Schönheitsreparaturen durchzuführen.









