



## 90419 Nürnberg

# Moderne 2-Zimmer-Wohnung im Herzen von St. Johannis



**299.000 €**

Kaufpreis

**68,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

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 | 68,5 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 2                   |

## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 30.08.2018  |
| gültig bis                | 30.08.2028  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1950        |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 131,00      |
| Primär-Energieträger      | Gas         |

## Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 299.000 €  |
| Hausgeld            | 370 €      |
| Kaufpreis / qm      | 4.364,96 € |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %     |

## Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 18.12.2025 |



## Zustand

|                       |             |
|-----------------------|-------------|
| Baujahr               | 1950        |
| letzte Modernisierung | 2025        |
| Verkaufstatus         | offen       |
| Zustand               | vollsaniert |



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bad

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett



## Beschreibung

Diese charmante Wohnung im 2. Obergeschoss einer ursprünglichen Kleiderfabrik aus dem Jahr ca. 1950 bietet auf ca. 68,5 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes und zugleich gemütliches Zuhause. Ein Aufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort und erleichtert den Zugang zur Wohnung.

Die offene Gestaltung des Wohn- und Essbereiches mit integrierter Küche verleiht der Wohnung eine großzügige und helle Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche ist mit modernen Markengeräten ausgestattet und besticht durch ihre elegante Natursteinarbeitsplatte, die nicht nur funktional, sondern auch ein echter Hingucker ist. Der offene Raum bietet viel Platz für individuelle Gestaltung und lädt zum Wohlfühlen und Entspannen ein.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls lichtdurchflutet und schafft eine ruhige, angenehme Schlafumgebung.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine Dusche und einen Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einem modernen, gut geschnittenen Zuhause in zentraler Lage sind. Die gelungene Kombination aus hochwertiger Ausstattung und praktischer Raumaufteilung macht diese Wohnung zu einem attraktiven Angebot.

## 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 lebhafte Cafes und Geschäfte. Neben dem nahe gelegenen Westbad, das im Sommer zum Baden und relaxen einlädt, ist Johannis aber auch bekannt für seine Hesperiedengärten und dem Johannisfriedhof, auf dem z.B. der berühmte Nürnberger Künstler Albrecht Dürer seine letzte Ruhe gefunden hat.

Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, die praktisch vor der Haustüre liegen (U-Bahn und Straßenbahn) ist es nur ein Katzensprung ins Zentrum von Nürnberg. Mit dem Fahrrad in 10 Minuten in der Nürnberger Innenstadt. Die Pegnitzauen laden zum Flanieren und zu allen möglichen weiteren Freizeitaktivitäten ein.













# 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.

