



90419 Nürnberg

2-Zimmer ETW St. Johannis



196.000 €

Kaufpreis

50 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.06.2018
gültig bis	12.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1991
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	137,00
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

Preise & Kosten

Kaufpreis	196.000 €
Hausgeld	326 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	05.05.2026
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Fahrstuhl

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

ETW im 2.OG mit Aufzug
 Gas-Zentralheizung (2023)
 Kunststofffenster (1991)
 Tageslichtbad mit Wanne (1991)
 Laminat und Fliesen gepflegt (1991)
 Einbauküche
 Kellerabteil
 TG-Stellplatz als Duplexparker oben



Beschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1991 und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Auf ca. 50m² Wohnfläche überzeugt sie mit einem sehr gut durchdachten Grundriss, der sich treffend als „quadratisch, praktisch, gut“ beschreiben lässt. Die Räume sind optimal geschnitten und bieten sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine attraktive Grundlage.

Der Wohnbereich wirkt durch den Zugang zum sonnigen Südbalkon besonders freundlich und hell. Hier lässt sich ein angenehmer Lebensmittelpunkt mit Wohn- und Essbereich schaffen. Das Schlafzimmer verfügt über eine gute Größe und bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank. Ergänzt wird die Wohnung durch eine bereits vorhandene Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist und direkt genutzt werden kann.

Das Tageslichtbad sorgt durch das Fenster für eine angenehme Belüftung und ein freundliches Ambiente. Die Ausstattung der Wohnung stammt überwiegend aus dem Baujahr 1991 und befindet sich in einem gepflegten, dem Alter entsprechenden Zustand.

Zur Wohnung gehören außerdem ein praktisches Kellerabteil sowie ein Duplex-Stellplatz (oben), der zusätzlichen Komfort bietet und die Parkplatzsuche erspart.

Für Eigennutzer bietet die Wohnung eine ideale Gelegenheit, sich in guter Lage ein kompaktes und funktionales Zuhause zu schaffen. Insbesondere Singles, Paare oder Berufspendler profitieren von der praktischen Raumaufteilung, dem Balkon und der guten Erreichbarkeit durch den Aufzug. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich die Wohnung bei Bedarf modernisieren und individuell gestalten.

Auch für Kapitalanleger ist die Wohnung äußerst interessant. Gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche sind in guten Lagen dauerhaft gefragt und lassen sich erfahrungsgemäß gut vermieten. Der Balkon, der Aufzug, die Einbauküche sowie der Stellplatz steigern die Attraktivität bei potenziellen Mietern zusätzlich. Gleichzeitig bietet die bereits erneuerte Heizungsanlage eine solide Grundlage für eine nachhaltige Vermietung. Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und langfristigem Potenzial.

Lage

Die Immobilie befindet sich in begehrter Lage im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis – einem gewachsenen Wohnviertel, das für seine angenehme Mischung aus urbanem Leben, viel Grün und einer sehr guten Infrastruktur geschätzt wird. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Klinikum Nürnberg Nord sowie zu den weitläufigen Pegnitzauen, die zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, zum Spaziergehen oder Sport im Grünen bieten. Auch die Nürnberger Altstadt und die Innenstadt sind in wenigen Minuten erreichbar.

Eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben: Die U-Bahn-Station „Klinikum Nord“ befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt. Von dort aus besteht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in Richtung Flughafen. Mehrere Buslinien ergänzen das sehr gute Verkehrsangebot und sorgen für kurze Wege im gesamten Stadtgebiet.













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.