Nürnberg – St. Johannis

Klein aber fein - Wohnung mit Terrasse im beliebten St. Johannis

Objektnummer: 25021019

KAUFPREIS: 135.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 37 m² • **ZIMMER:** 1

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Auf einen Blick

Objektnummer	25021019
Wohnfläche	ca. 37 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1901

Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnung	Terrassen
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	20.12.2030
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	68.20 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1901

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Die Immobilie

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Die Immobilie

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Die Immobilie

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.home.von-poll.com

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Die Immobilie

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Ein erster Eindruck

Die Etagenwohnung bietet auf ca. 37 m² Wohnfläche ein vielseitiges Wohnkonzept. Sie befindet sich in einem historischen Gebäude, das im Jahr 1901 erbaut wurde und mittlerweile saniert ist. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, dennoch zentralen Lage und ist ideal für Kapitalanleger, als Büro, für seniorengerechtes Wohnen oder für Wohnen auf Zeit geeignet.

Der zentrale Wohnbereich, der zugleich als Wohn- und Schlafraum dient, verfügt über eine großzügige Fensterfläche, die für eine helle Atmosphäre sorgt. Eine Besonderheit dieser Wohnung ist die recht große Küche. Sie verfügt über eine praktische Pantryküche und bietet ausreichend Platz für einen Essbereich.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und überzeugt durch eine moderne Gestaltung.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Außenbereich, der durch die 38 m² große Terrasse besticht. Diese lädt zum Verweilen ein und bietet die Möglichkeit, sich einen eigenen kleinen Erholungsort im Freien zu gestalten. Sie eignet sich ideal für eine entspannende Pause nach einem langen Arbeitstag oder für geselliges Zusammensein mit Freunden und Familie.

Die Immobilie zeichnet sich durch ihre ruhige Lage in verkehrsgünstiger City-Lage aus. Sie ist ideal für Berufstätige, die eine unkomplizierte Anbindung an die Stadt wünschen, aber auch für Senioren, die das städtische Umfeld genießen möchten, ohne auf eine gewisse Abgeschiedenheit verzichten zu müssen. Die Option des Wohnens auf Zeit wird ergänzt durch die Möglichkeit eines dauerhaften Wohnsitzes, was die Flexibilität des Angebotes unterstreicht.
Diese Wohnung eignet sich insbesondere für berufstätige Pendler, die unter der Woche nicht in ihrer Hauptwohnung wohnen können, als komfortabler Zweitwohnsitz. Die ruhige, zentrale Lage und die angenehme Ausstattung bieten eine ideale Lösung für Wochenendheimfahrer, die eine wohnliche und entspannte Unterkunft suchen.

Diese Etagenwohnung in einem 1901 erbauten Gebäude verbindet Wohnkomfort mit einer attraktiven Umgebung. Die zentrale und dennoch ruhige Lage und die gute Anbindung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Kapitalanleger, Berufstätige und Senioren gleichermaßen. Interessenten sind herzlich eingeladen, eine Besichtigung zu vereinbaren, um sich selbst ein Bild von der Immobilie zu machen.

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis, einer der gefragtesten Wohngegenden mit hervorragender Infrastruktur.

Die unmittelbare Umgebung besteht aus einer Mischung von charmanten Altbauten, Mehrfamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen. St. Johannis bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen, die den Stadtteil besonders lebendig machen.

Für Naherholung sorgen die nahe gelegenen Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen einladen. Gleichzeitig ist die Nürnberger Innenstadt schnell zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Nähe ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Zentrum, zum Hauptbahnhof und zu den Hochschulen. Auch mit dem Fahrrad sind viele Ziele gut zu erreichen.

Durch das urbane Umfeld, die gute Infrastruktur und die Nähe zu Bildungseinrichtungen ist St. Johannis ideal für Studierende, junge Berufstätige und Wohngemeinschaften.

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.12.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 68.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1901.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25021019 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com