

Nürnberg - St. Johannis

# VON POLL | Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Tiefgaragenstellplatz und Kapitalanlage-Potenzial

Objektnummer: 25369066



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,26 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25369066</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>330.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 73,26 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1992</b>		

Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>120.70 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>30.01.2029</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1992</b>

Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis

## Die Immobilie



Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VON POLL**  
IMMOBILIEN





Jürgen Maringer  
Geschäftsstelleninhaber

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0911 - 97 90 188 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/fuerth](http://www.von-poll.com/fuerth)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN



### Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und Tiefgaragenstellplatz.**

**Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zahlreichen bodentiefen Fensterflächen mit Blick ins Grüne. Vor allem das Wohnzimmer überzeugt durch seine großzügige Fensterfront und den damit verbundenen hellen, freundlichen Wohncharakter.**

**Die separate Küche inklusive Elektrogeräten ist Bestandteil der Wohnung.**

**Darüber hinaus stehen zwei (Schlaf-)Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne zur Verfügung.**

**Ein Tiefgaragenstellplatz (Duplex) ist der Wohnung zugeordnet. Bei Bedarf kann ein weiterer Tiefgaragenstellplatz für ca. 50,- € monatlich angemietet werden.**

**Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 980,- € monatlich und eignet sich somit ideal als Kapitalanlage.**

**Die Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaft belaufen sich zum 31.12.2024 auf ca. 995.881,79 €. Der auf die Wohnung entfallende Anteil der Rücklagen beträgt ca. 10.826,02 €.**

**Bis zum heutigen Zeitpunkt liegt noch keine Jahresabrechnung für das Jahr 2024 vor.**

**Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis**

## **Ausstattung und Details**

- Fußbodenheizung
- Laminatboden
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Aufzug
- Tiefgaragenstellplatz (Duplex) mit Option auf einen zweiten
- Fahrradabstellraum im Keller

**Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis**

## **Alles zum Standort**

**Die Wohnung befindet sich im beliebten und sehr zentralen Stadtteil St. Johannis, fußläufig von der Burg und der wunderschönen Altstadt Nürnbergs entfernt.**

**St. Johannis bietet alle Vorzüge, welche eine innerstädtische Lage mit sich bringt und ist mit der Nähe zur Hallerwiese und der Pegnitz zeitgleich sehr naturverbunden.**

**Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist hervorragend.**

**Eine Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m, eine Straßenbahnstation ca. 250 m und die U-Bahn-Haltestelle "Klinikum Nord" ca. 800 m vom Haus entfernt.**

**Den Nürnberger Hauptbahnhof erreichen Sie nach etwa 1,4 km.**

**Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis**

## Weitere Informationen

**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: 25369066 - 90419 Nürnberg - St. Johannis**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sandra Maringer & Jürgen Maringer**

---

**Gustavstraße 35, 90762 Fürth**

**Tel.: +49 911 - 97 90 188 0**

**E-Mail: fuerth@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**