

Nürnberg – St. Johannis

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

Objektnummer: 25369066

360°-Rundgang



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 330.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73,26 m² • 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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Auf einen Blick

Objektnummer	25369066
Wohnfläche	ca. 73,26 m ²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1992

Kaufpreis	330.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfssausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	120.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

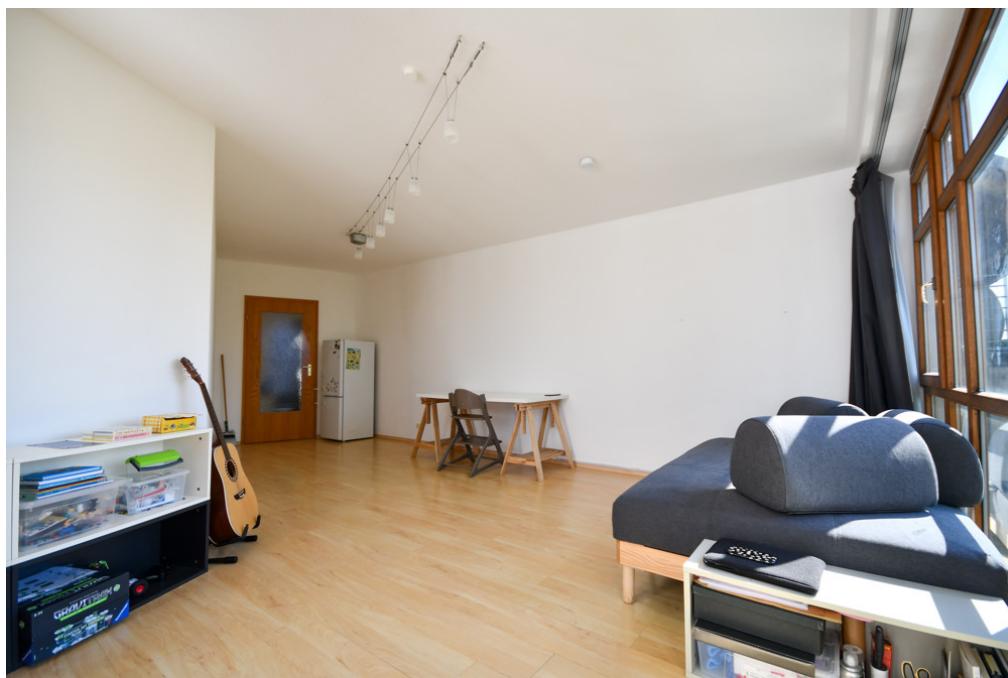
Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

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



Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

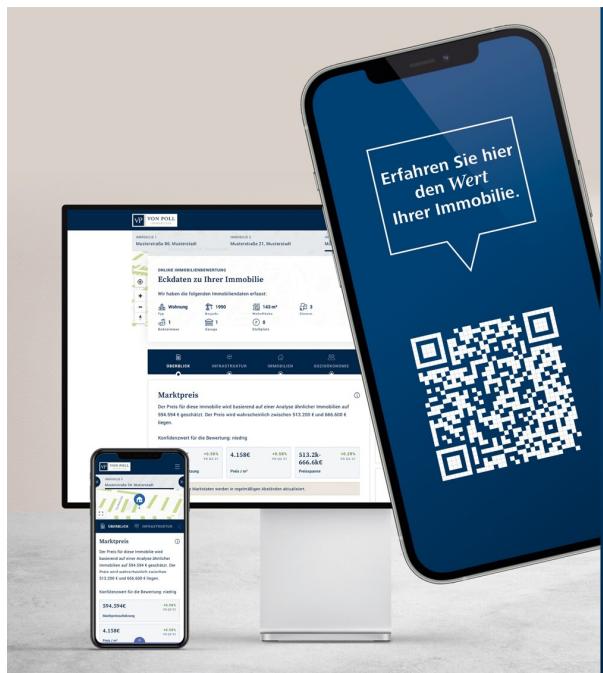
0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

Objektnummer: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Die Immobilie



VP | 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



VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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 Wohnungseigentümergemeinschaft belaufen sich zum 31.12.2023 auf ca. 900.000 €. Der auf die Wohnung entfallende Anteil der Rücklagen beträgt ca. 9.800 €.

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

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 120.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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