

Nürnberg – St. Johannis

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

Property ID: 25369066

360°-Rundgang



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 330.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73,26 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

At a glance

Property ID	25369066	Purchase Price	330.000 EUR
Living Space	ca. 73,26 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	4	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	1992		

Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	120.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.01.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

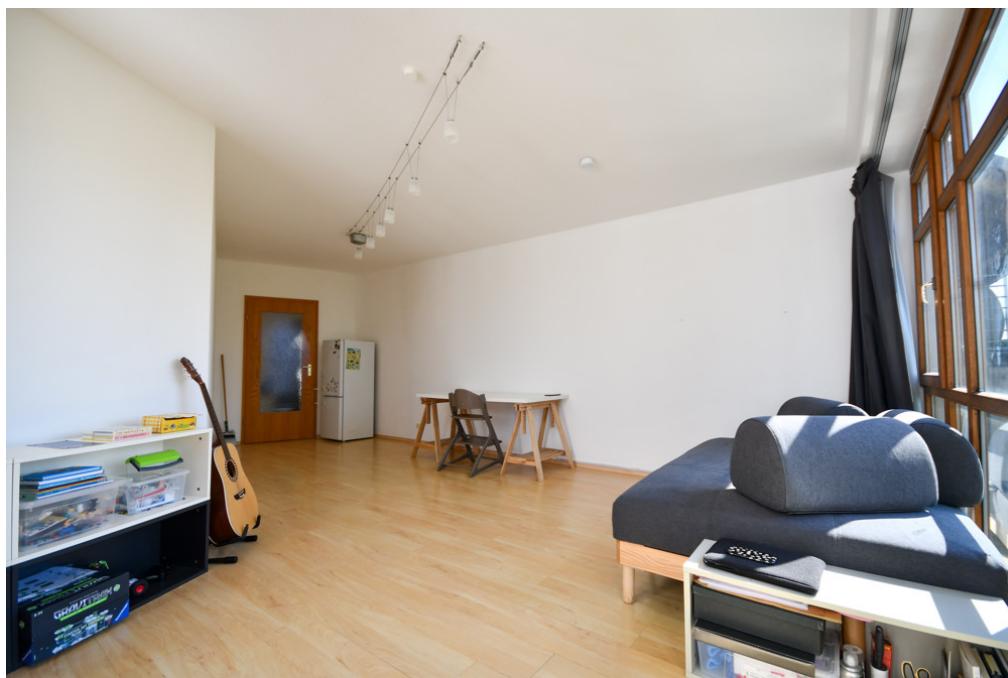
Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

The property



Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

The property



Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

The property



Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

The property



Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



Jürgen Maringer
Geschäftsstelleninhaber

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

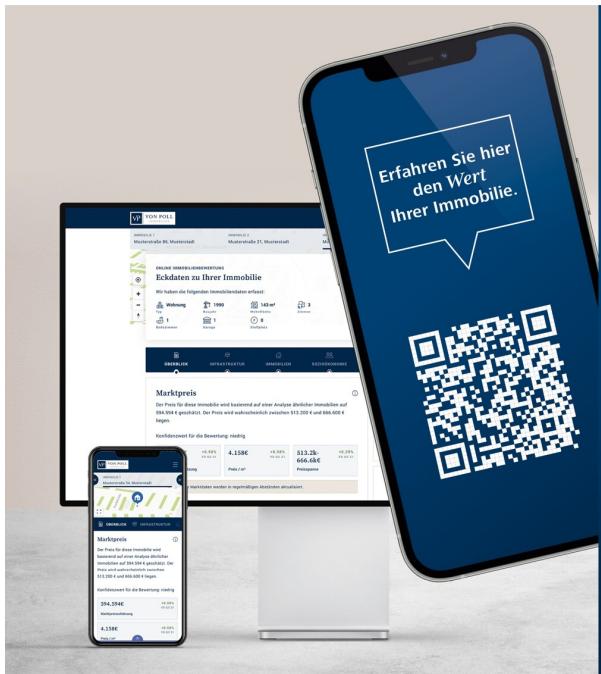
0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

The property



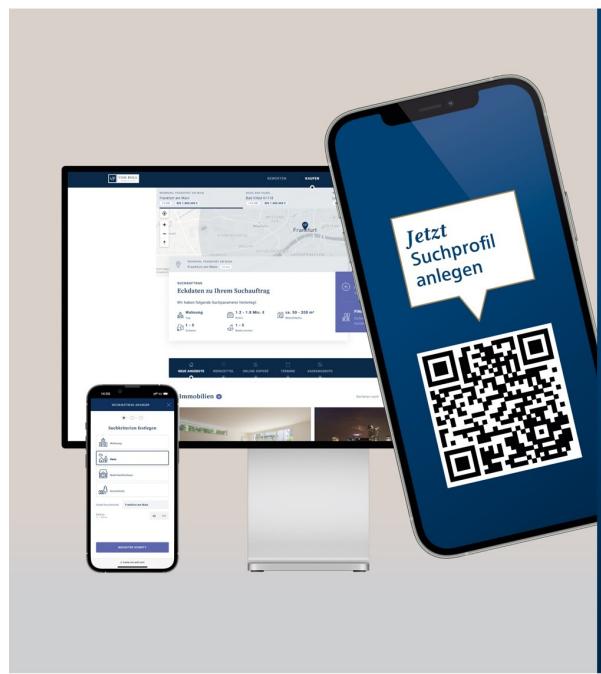
VP | VON POLL
IMMOBILIEN

**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

Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

A first impression

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.

Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Details of amenities

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

Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

All about the location

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.

Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

Gustavstraße 35, 90762 Fürth
Tel.: +49 911 - 97 90 188 0
E-Mail: fuerth@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com