

Nürnberg – St. Johannis

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

???????: 25369066

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

?????: 330.000 EUR • ??????: ca. 73,26 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25369066
???????????	ca. 73,26 m <sup>2</sup>
???????	4
?????????	3
?????????? ???	2
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1992

????? ????????	330.000 EUR
???????????	???????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????	???????
???????????	?????????????????
???????	???????????

????????? ??????????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## ????????????? ??????????

???????????	?????????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	??????
???????????????	30.01.2029
???????????????????	
????????? ???	
???? ???? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
????????? ????????	120.70 kWh/m²a
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
???? ???? ????????????	1992
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

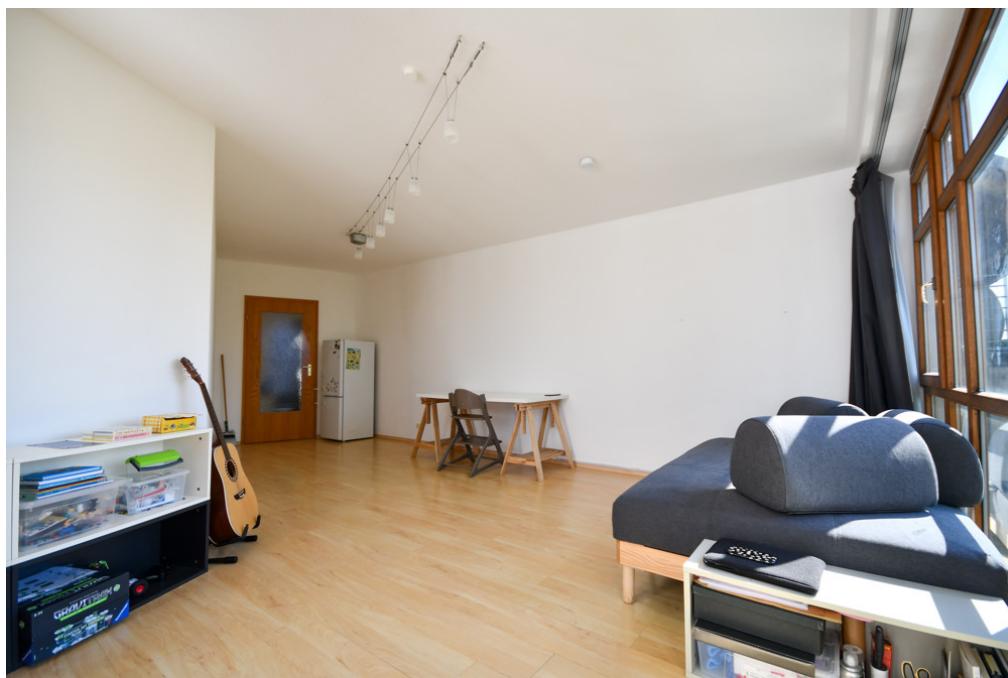
???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

?? ??????



???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

?? ???????



???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

?? ???????



???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

?? ???????



???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

?? ???????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Jürgen Maringer  
Geschäftstelleninhaber

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

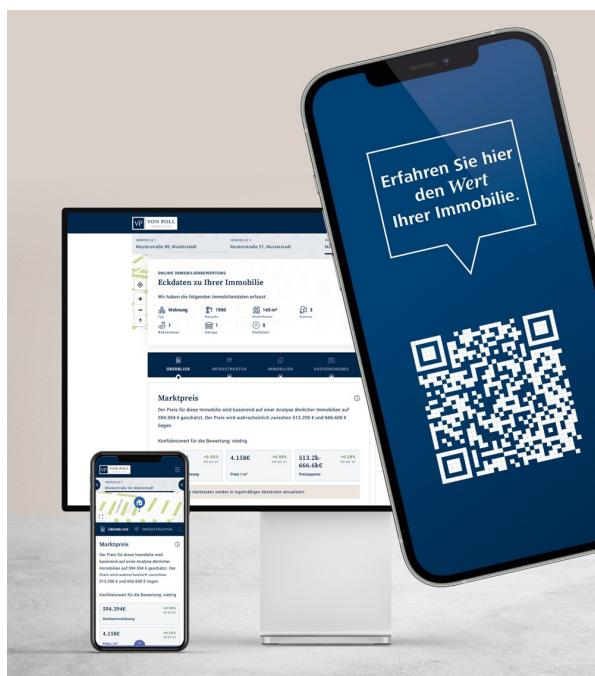
0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

?? ??????



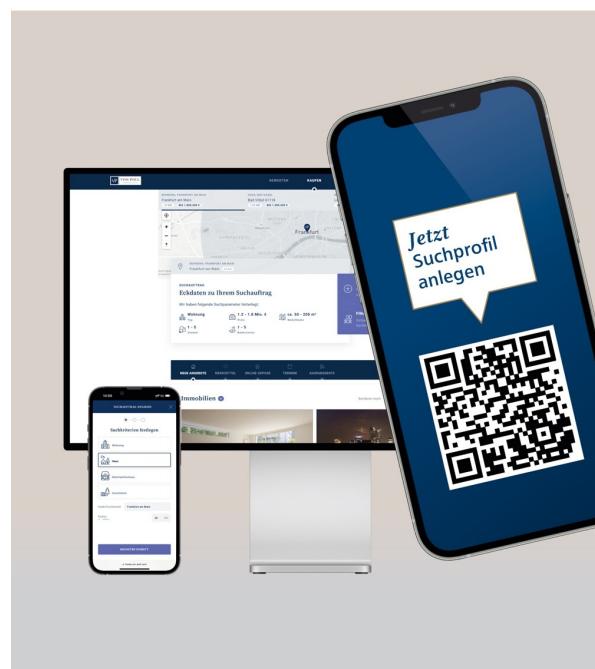
VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

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



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ??????? ?? ??????? ??? ??????? ??? ??????? ??? ???????.

???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## ??? ????

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.

???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## ????????????? ??? ??????

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

???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

??? ??? ??? ????????

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.

???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.1.2029.

Endenergiebedarf beträgt 120.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

---

Gustavstraße 35, 90762 Fürth

Tel.: +49 911 - 97 90 188 0

E-Mail: fuerth@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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