

Nürnberg – St. Johannis

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

VP azonosító: 25369066

360°-Rundgang



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 330.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 73,26 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Áttekintés

VP azonosító	25369066
Hasznos lakótér	ca. 73,26 m ²
Emelet	4
Szobák	3
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1992

Vételár	330.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	120.70 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.01.2029	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1992

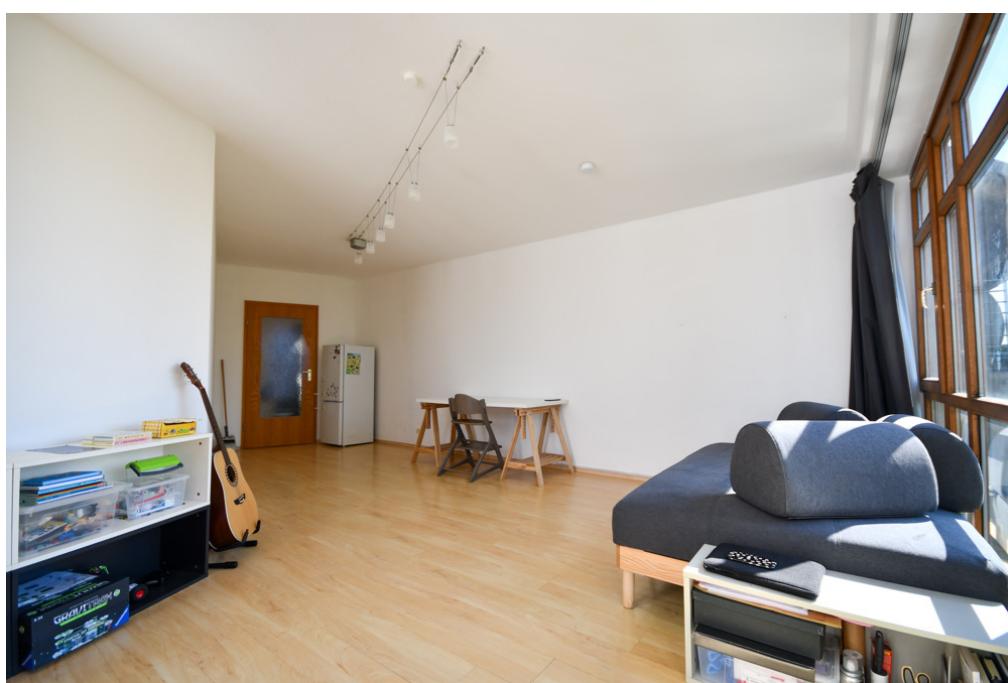
VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Az ingatlan



VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Az ingatlan



VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Az ingatlan



VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Az ingatlan



VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Az ingatlan



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:

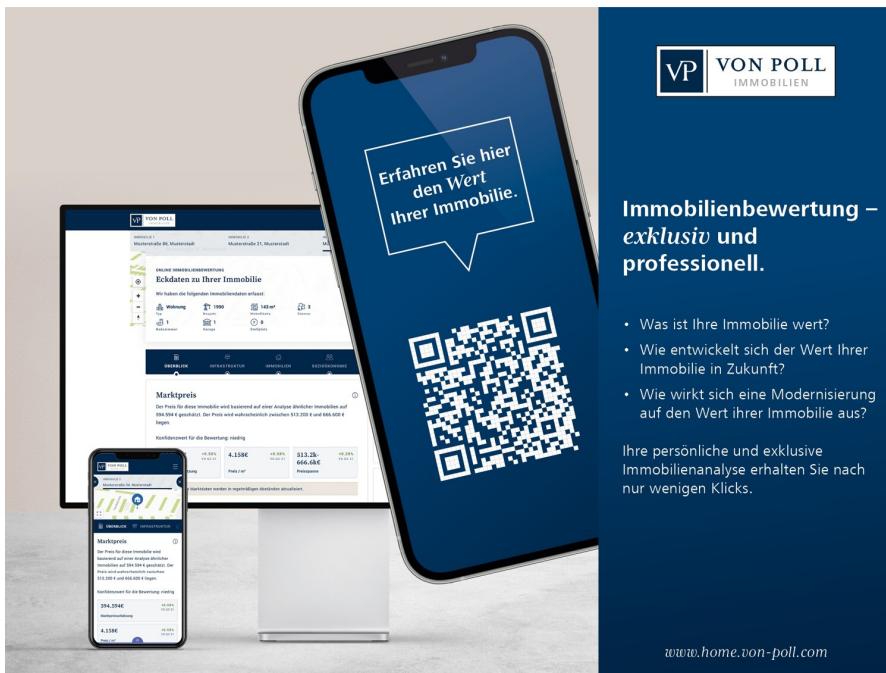
0911 - 97 90 188 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/fuerth

VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Az ingatlan



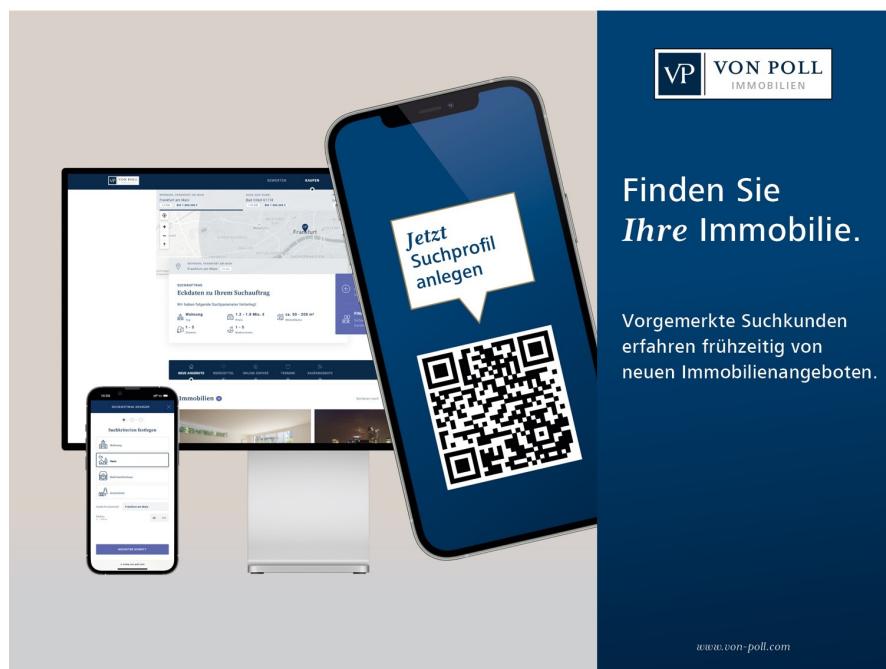
VP | VON POLL
IMMOBILIEN

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

VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25369066 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sandra Maringer & Jürgen Maringer

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com