



## 90419 Nürnberg

# PREIS-WERT in JOHANNIS! Schön renovierte 2-Zimmer-Wohnung in gefragter Lage von Nürnberg



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



**148.000 €**

Kaufpreis

**42 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Oliver Sperl

Tel.: +49 9123 980830

[o.sperl@schweidler-immobilien.de](mailto:o.sperl@schweidler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	42 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	148.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	27.09.2018
gültig bis	26.09.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1952
Primär-Energieträger	Gas, Strom
Wärmewert	106
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	106,00

## Zustand

Baujahr	1952
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Kunststoff ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Befeuernng

Gas ✓

Elektro ✓



## Beschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (ohne Aufzug) und bietet rund 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Wohnzimmer ist angenehm groß und lässt sich gut möblieren. Von hier aus gelangt man in das Schlafzimmer, während die Küche separat angeordnet ist und dadurch klar vom Wohnbereich getrennt bleibt. In den Wohnräumen ist ein Vinylboden in Holzoptik verlegt, der pflegeleicht ist und gut zur Wohnung passt. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, ein WC sowie ein Fenster. Auch die Gastherme aus dem Jahr 2022 befindet sich hier. Die Kunststofffenster der Wohnung stammen aus dem Jahr 1992 und sind alle mit Rollläden ausgestattet.

Praktisch sind außerdem der Abstellraum in der Wohnung sowie das eigene Kellerabteil.

Insgesamt handelt es sich um eine solide 2-Zimmer-Wohnung mit guter Aufteilung, die für Selbstnutzer ebenso interessant ist wie für Kapitalanleger.

Da das Objekt aktuell leer steht, ist es sofort verfügbar – perfekt für alle, die nicht warten möchten, sondern direkt einziehen oder nahtlos vermieten wollen. Diese Wohnung spricht für sich – gerne zeigen wir sie Ihnen persönlich bei einer Besichtigung.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung liegt in Nürnberg-St. Johannis, einem beliebten, innenstadtnahen Stadtteil mit gewachsener Wohnstruktur, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert. Die nahegelegenen Pegnitzauen und das Westbad sind nur ca. 500 m entfernt und bieten schnelle Naherholung. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Großweidenmühlstraße, ca. 300 m entfernt; dort besteht Anschluss an die Buslinie 34 Richtung Plärrer sowie Richtung St. Johannisfriedhof / Klinikum Nord / Friedrich-Ebert-Platz. Die Straßenbahnlinie 6 ist im Bereich Julienstraße / St. Johannisfriedhof erreichbar und führt u. a. Richtung Hallertor, Plärrer und Aufseßplatz. Die Innenstadt / Altstadt liegt ca. 2 km entfernt und ist mit ÖPNV, Fahrrad oder Auto in kurzer Zeit erreichbar.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.













