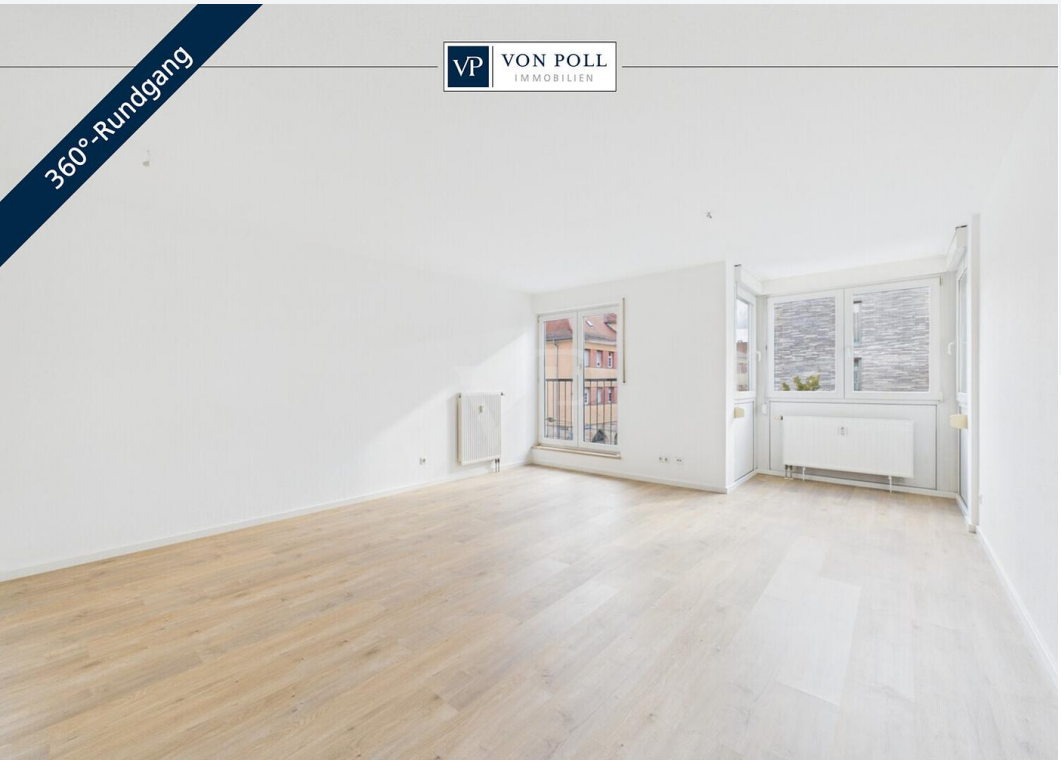
## 90419 Nürnberg

# Frisch renoviert und sofort frei – hell mit Erker im beliebten St. Johannis




**239.000 €**
Kaufpreis

**58,68 m²**
Wohnfläche

**2**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMobilien GmbH**
Tom Knöllinger
Tel.: 004991174899954
tom.knoellinger@von-poll.com

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 58,68 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1996 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | modernisiert |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 239.000 € |
| Hausgeld | 488,11 € |
| Aussen-Courtage | Käuferprovision |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 26.06.2028 |
| Baujahr (Haus) | 1996 |
| Energieverbrauchkennwert | 116.50 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

| Allgemein | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |

| Bodenbelag | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |

| Heizungsart | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Gas | ✓ |

| unterkellert | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

| Bauweise | |
|---|---|
| Massivbauweise | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- 2026 renoviert: neuer Vinylboden in heller Holzoptik, frisch gestrichene Wände
- Heller Wohnbereich mit Erker
- Separate Küche mit Fenster, Fliesenspiegel und Anschlüssen (ohne Einbauküche)
- Abstellraum
- Gas-Zentralheizung (Heizung 2017 erneuert)
- Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Rollläden
- Kellerabteil
- Begrünter Hofbereich mit überdachtem Fahrradabstellplatz zur Mitbenutzung
- Leerstehend und sofort bezugsfrei

## Beschreibung

Diese frisch renovierte Etagenwohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Auf ca. 58,68 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis. Das Gebäude wurde Mitte der 1990er-Jahre in Massivbauweise errichtet.

Im Jahr 2026 wurde die Wohnung renoviert. Ein neu verlegter Vinylboden in heller Holzoptik und frisch gestrichene Wände sorgen für ein modernes, freundliches Gesamtbild. Sie können ohne weitere Arbeiten direkt einziehen.

Herzstück ist der großzügige Wohnbereich. Der Erker mit seiner umlaufenden Fensterfront lässt viel Tageslicht herein und eignet sich ideal als Lese- oder Büroplatz. Das separate Schlafzimmer mit Blick ins Grüne bietet einen ruhigen Rückzugsort.

Die separate Küche hat ein Fenster, einen Fliesenspiegel und die nötigen Anschlüsse. So können Sie sie ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen einrichten. Ein Abstellraum schafft zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist mit Dusche, wandhängendem WC und Waschtisch ausgestattet.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung, die 2017 erneuert wurde. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Rollläden runden die Ausstattung ab. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil (mit eigenem Stromanschluss).
Außerdem steht den Bewohnern ein begrünter Hofbereich mit überdachtem Fahrradabstellplatz zur Verfügung.

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden. Damit eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die ein unkompliziertes Zuhause in zentraler Lage suchen. Ebenso interessant ist sie für Kapitalanleger, die ihre Mieter selbst auswählen möchten.

## Lage

Der beliebte Nürnberger Stadtteil St. Johannis überzeugt durch seine gelungene Verbindung aus urbanem Wohnen, hoher Lebensqualität und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Besonders Singles und Paare profitieren von den kurzen Wegen und dem vielseitigen Angebot der Umgebung. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in einem Umkreis von etwa 300 bis 500 Metern und sind bequem in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Cafés und Restaurants verleihen dem Viertel zudem seinen lebendigen und charmanten Charakter.

Auch die Verkehrsanbindung lässt kaum Wünsche offen. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Der nächste U-Bahnhof ist nach etwa einem Kilometer beziehungsweise 12 bis 15 Gehminuten erreichbar. Somit sind auch der Hauptbahnhof und weitere zentrale Ziele bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

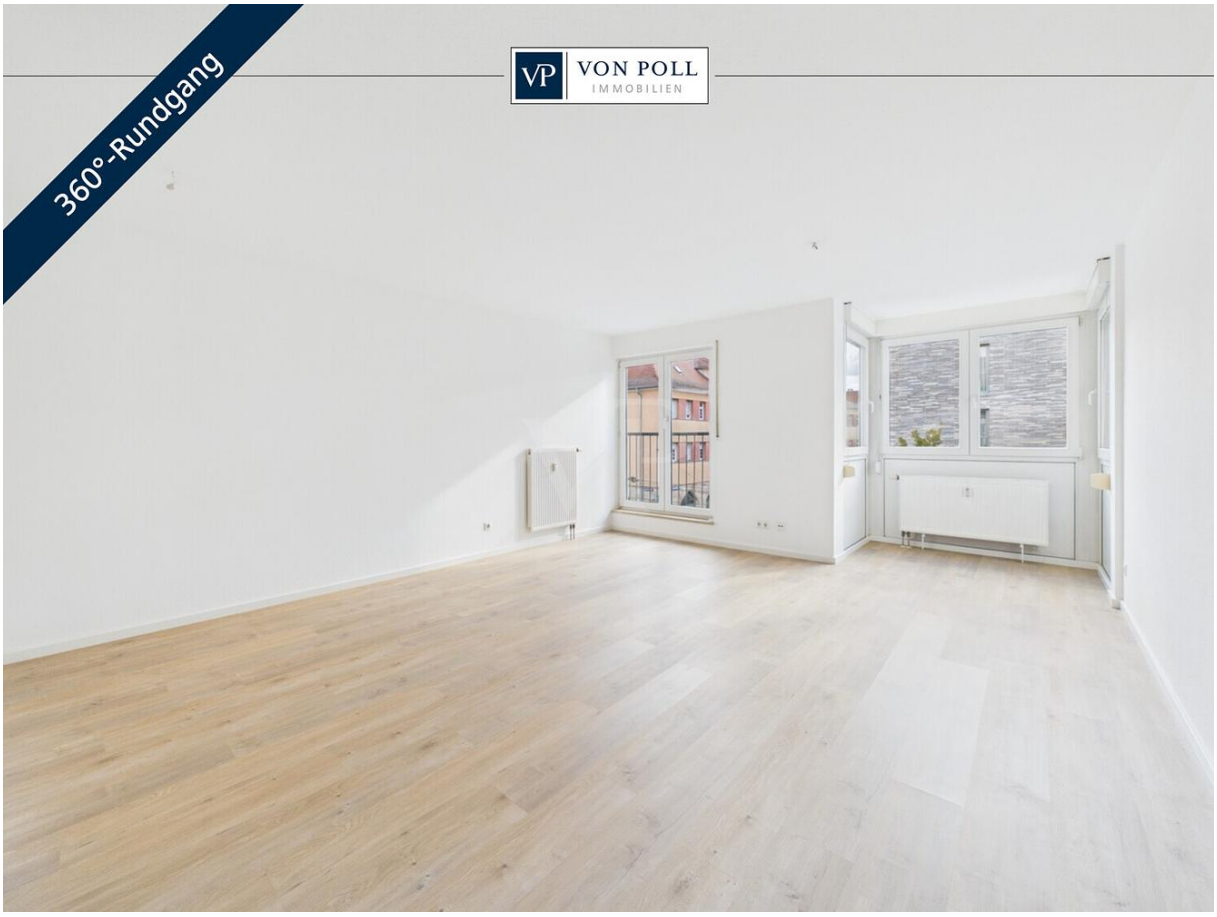
Neben der zentralen Lage punktet St. Johannis mit vielfältigen Erholungsmöglichkeiten. Das rund 800 Meter entfernte Pegnitztal lädt mit seinen weitläufigen Grünflächen und Uferwegen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Auch das beliebte Westbad befindet sich mit etwa 1,5 Kilometern Entfernung in gut erreichbarer Nähe und bietet besonders im Sommer eine willkommene Abwechslung. Damit vereint die Lage die Vorzüge des Stadtlebens mit einem attraktiven Freizeit- und Erholungsangebot.

## Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.


360°-Rundgang
VON POLL
IMMOBILIEN


KI MODIFIZIERT







VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

*www.von-poll.com/nuernberg*



VON POLL IMMOBILIEN



# Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

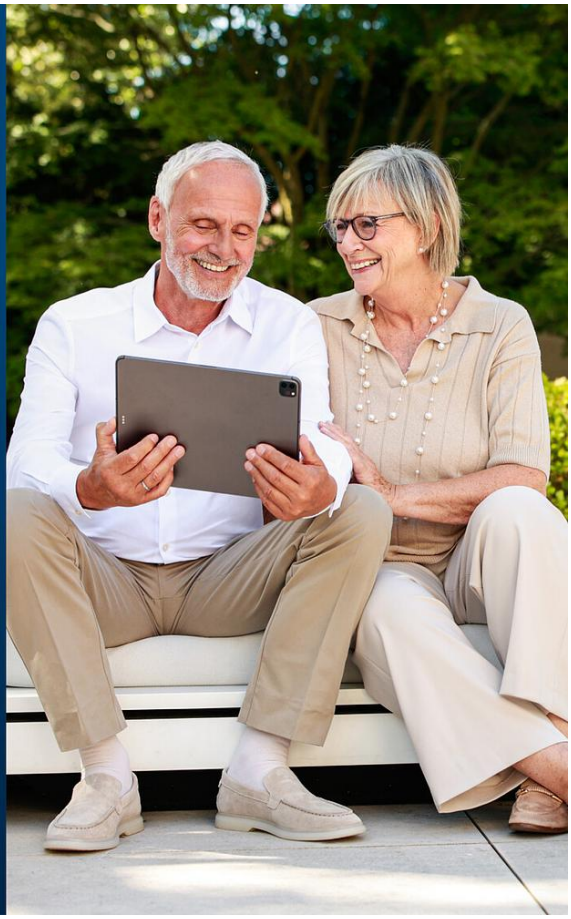
VON POLL IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

*www.von-poll.com/nuernberg*




VON POLL
FINANCE
Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.
www.von-poll.com/finanzieren