90419 Nürnberg

3-Zimmer-Wohnung St. Johannis - Pegnitzgrund



290.000 €
Kaufpreis

103 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Andrea Zimmet
Tel.: 0911 230-4581
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Logia	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	17.11.2026

Zustand

Baujahr	1989
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	290.000 €
Hausgeld	422 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.05.2018
gültig bis	29.05.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1989
Energieverbrauchkennwert	72,70
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- oberste Etage
- Balkon/Terrasse

Dachgeschoss-Wohnung
5.OG (Aufzug bis zum 4.OG)
Fernwärme
Fußbodenheizung wird noch instand gesetzt
Fassade gedämmt
Innenliegendes Bad mit Dusche und Wanne
Separates WC
Großer Wohn-Essbereich
Baujahstypischer Zustand
Dachterrasse nach Süden

Beschreibung

Wer das Besondere sucht, wird sich hier schnell wohlfühlen!
Diese charmante Dachgeschosswohnung im 5. Obergeschoss bietet eine individuelle Wohnatmosphäre und ein echtes Highlight: die großzügige, nach Süden ausgerichtete Dachterrasse mit herrlichem Blick in den Pegnitzgrund. Hier lassen sich sonnige Stunden genießen und kleine Auszeiten vom Alltag schaffen.

Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Ein weiteres Zimmer lässt sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen als Gäste- oder Arbeitszimmer gestalten. Das Badezimmer verfügt über Badewanne und Dusche mit direktem Zugang zum Schlafzimmer.

Besonders reizvoll ist der direkt von der Wohnung zugängliche Spitzboden, der zusätzlichen Raum für Stauraum oder individuelle Nutzungsideen bietet. Ein Kellerabteil ergänzt das Angebot.

Die Wohnung befindet sich in einem baujahrestypischen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, eigene Wohnideen und persönliche Vorstellungen zu verwirklichen. Ausgestattet ist sie unter anderem mit zweifach verglasten Holzfenstern, Teppich- und Fliesenböden sowie einer derzeit nicht vollständig funktionsfähige Fußbodenheizung. Hier erfolgt noch eine Spülung und Austausch eines Ventils auf Kosten der Eigentümerin. Das Gebäude wird über Fernwärme beheizt und der Aufzug fährt bis ins 4. Obergeschoss.

Interesse? Rufen Sie mich gerne an.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs – im traditionsreichen und charmanten Stadtteil St. Johannis.
Die Wiesentalstraße überzeugt durch ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zu den idyllischen Pegnitzauen, die direkt vor der Haustür vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten im Grünen bieten. Gleichzeitig profitiert die Lage von der gewachsenen Infrastruktur des Viertels mit beliebten Cafés, Restaurants und sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzten, Schulen und Kindergärten in bequemer fußläufiger Entfernung. Durch nahegelegene Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie die schnelle Anbindung an den Nordwestring und die Autobahnen A73 und A3 sind sowohl die Nürnberger Altstadt und der Hauptbahnhof als auch der Flughafen in wenigen Minuten erreichbar. Damit vereint die Lage naturnahes Wohnen am Fluss perfekt mit urbaner Lebensqualität.




























Aufzug
TRH
Gast
Wohnen/Essen
Diele
WC
Bad
Küche
Schlafen
Dachgarten
Exposéplan, nicht maßstäblich

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

Capital – Makler-Kompass – Top-Makler Nürnberg – Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche – Höchstes Kundenvertrauen 2020 – Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
Focus Money – Fairster Immobilien-Makler – 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut – Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland – Ausgabe 6/2021
Bellevue Best Property Agents 2021
98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg