



90419 Nürnberg

* Offene Besichtigung am 24.10.26 * – 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Einbauküche und Tiefgarage



399.000 €

Kaufpreis

87 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

André Werner

Tel.: 004991228093775

andre.werner@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
Hausgeld	445 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
----------------	------



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet ✓

Küche

Einbauküche ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Aufzug im Gebäude
- barrierefreier Zugang zur Wohnung und zum Keller
- Balkon mit Markise
- Wohnzimmer mit Parkettboden
- Schlafräume mit Laminatboden
- Moderne, neuwertige Einbauküche mit allen E-Geräten
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Abstellraum im Flur
- anstehende Balkonsanierung (hierfür beschlossene Sonderumlage bereits bezahlt)
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil

Einige der dargestellten Innenaufnahmen wurden mittels digitalem Home Staging virtuell möbliert und dekoriert. Die Einrichtung dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungsmöglichkeiten und ist nicht Bestandteil des Angebots.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre gepflegte Substanz, die alltagstaugliche Raumaufteilung und den komfortablen, stufenlosen Zugang per Aufzug. Eine passende Basis für alle, die Wohnen und Arbeiten zu Hause klar trennen und zugleich einen offenen Wohnbereich mit Balkon schätzen.



Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Samstag, den 24.10.2026 ab 12.00 Uhr statt. Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular. Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 24.10.2026, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1990 in attraktiver Lage von Nürnberg.

Der gut durchdachte Grundriss bietet viel Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer und direktem Zugang zum Balkon. Hier lässt sich ein gemütlicher Wohn- und Essbereich ideal miteinander verbinden. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer eignen sich hervorragend als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice.

Ein besonderes Highlight ist die neue, moderne Einbauküche, die bereits vollständig in die Wohnung integriert ist. Das helle Tageslichtbad verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Aufzug im Gebäude, über den die Wohnung bequem und barrierearm erreichbar ist. Ein eigener Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Die Balkone des Gebäudes werden saniert. Die hierfür beschlossene Sonderumlage wurde bereits vollständig bezahlt.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.12.2029
Baujahr lt. Energieausweis: 1990
Endenergieverbrauch beträgt 107,9 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zentraler Lage im Nürnberger Stadtteil St. Johannis. Das beliebte Wohnviertel zeichnet sich durch seine Nähe zur Innenstadt, eine sehr gute Infrastruktur sowie ein abwechslungsreiches Wohnumfeld aus. Die Wohnung selbst liegt dabei angenehm eingebettet in ein gewachsenes Stadtgebiet mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Auch das gastronomische Angebot von St. Johannis trägt zur hohen Wohnqualität bei: Verschiedene Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte prägen den lebendigen und zugleich wohnlichen Charakter des Viertels.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Nürnberger Innenstadt und Altstadt. Diese lässt sich sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Fahrrad schnell erreichen. Eine gute Anbindung an



den öffentlichen Personennahverkehr ist durch verschiedene Bus-, Straßenbahn- und U-Bahn-Verbindungen im Umfeld gegeben. Insbesondere der Bereich um den Friedrich-Ebert-Platz bietet Anschluss an U-Bahn, Straßenbahn und Bus und ermöglicht eine komfortable Verbindung in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in weitere Nürnberger Stadtteile.

Auch hinsichtlich Freizeit und Erholung bietet die Lage zahlreiche Möglichkeiten. Die Hallerwiese, die Pegnitzauen sowie die Hesperidengärten befinden sich im erweiterten Umfeld und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von den vielfältigen Freizeit-, Kultur- und Gastronomieangeboten der nahegelegenen Innenstadt.

Durch die Kombination aus zentraler Lage, guter Verkehrsanbindung, umfangreicher Nahversorgung und kurzen Wegen ins Grüne befindet sich Ihr neues Zuhause in einer attraktiven Wohnlage für Singles, Paare und Familien gleichermaßen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.12.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 107.90 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



















RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital

**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top Makler Nürnberg



Höchstnote für

REMAX Servicepartner

Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler

Heft 10/26
Gültig bis: 10/27

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



REMAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie mich an.

Tel. 0151 / 676 707 14

REMAX Immobilien

André Werner

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

www.remax-schwabach.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion