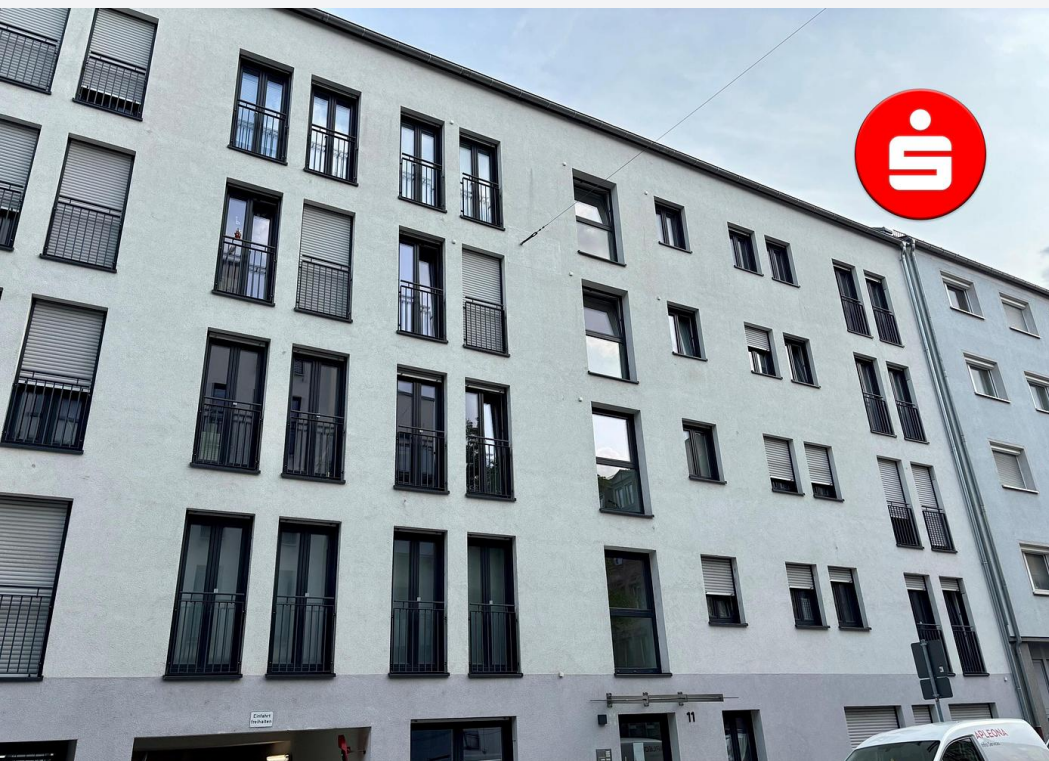




## 90419 Nürnberg

# 1-Zimmer-Wohnung in Nürnberg St. Johannis



**219.000 €**

Kaufpreis

**50 m²**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien**  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

#### Sparkasse Nürnberg

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50 m²
Zimmer	1
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	07.04.2025
gültig bis	06.04.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2013
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	60,60
Primär-Energieträger	Fernwärme

### Preise & Kosten

Kaufpreis	219.000 €
Hausgeld	294 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	28.11.2025
Nichtraucher	✓

### Zustand

Baujahr	2013
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

<b>Bad</b>		<b>Küche</b>	
Dusche	✓	Einbauküche	✓
<b>Befuerung</b>		<b>Fahrstuhl</b>	
Fernwärme	✓	Personen-Fahrstuhl	✓
<b>Stellplatzart</b>		<b>unterkellert</b>	
Garage	✓	unterkellert	ja

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett
- Baujahr 2013
- EG mit Aufzug
- 1 Zimmer mit ca. 50m<sup>2</sup>
- offene Raumgestaltung
- Fernwärme
- Kunststoff-Isolierglasfenster mit 3-fach-Verglasung
- Kippsicherungen mit FI
- Parkettboden
- Innenliegendes Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Einbauküche
- TG-Stellplatz
- Kellerabteil
- Fahrradkeller in TG



## Beschreibung

Diese moderne 1-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 2013 erbaut wurde. Im Haus ist ein Aufzug bis in den Keller vorhanden.

Der Wohn- und Schlafbereich ist offen und großzügig gestaltet, sodass eine angenehme Raumaufteilung entsteht. Die offene Küche mit einer Einbauküche integriert sich perfekt in den Raum und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Wohlfühlen. Vom Wohnbereich aus ist das Bad zugänglich, das mit einer modernen Dusche sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Ein separates WC sorgt für zusätzliche Funktionalität.

Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet sowie Zugang zu einer Waschküche, die gemeinschaftlich genutzt wird.

Ein weiterer Vorteil ist der Tiefgaragenstellplatz – hier ist Ihr Fahrzeug sicher und geschützt. Der Fahrradkeller in der Tiefgarage rundet das Angebot ab und Ihr Fahrrad ist hier sicher abgestellt.

Bei der ursprünglichen Baugenehmigung wurde die Einheit als Gewerbe geplant. Im Zuge des Vertriebes wurde die Baumaßnahme zur wohnwirtschaftlichen Verwendung umgenutzt. Pläne und Genehmigung liegen hierzu vor. Grundbuchrechtlich wird sie noch als Gewerbeeinheit geführt – darf aber lt. Teilungserklärung ohne Zustimmung der Miteigentümer umgenutzt werden. Die Einheit wurde bereits seit 2013 ausschließlich als Wohnung genutzt. Nähere Informationen erhalten Sie gerne telefonisch.

Überzeugen Sie sich noch heute und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin! Der perfekte Einstieg als Kapitalanlage oder auch zur Eigennutzung

## Lage

Die moderne Wohnanlage aus dem Jahre 2013 liegt in einem der beliebtesten und trendigsten Stadtteilen Nürnbergs, in St. Johannis. Längst gehört der ehemalige Vorort Nürnbergs zu den besten Wohnlagen. Hier finden sich verträumte Gassen und Grünanlagen, aber auch lebhaftes Café und Geschäfte. Neben dem nahe gelegenen Westbad, das im Sommer zum Baden und Relaxen einlädt, ist Johannis aber auch bekannt für seine Hesperidengärten und dem Johannisfriedhof, auf dem z. B. der berühmte Nürnberger Künstler Albrecht Dürer seine letzte Ruhe gefunden hat.

Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden sich in unmittelbarer Nähe. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist es nur ein Katzensprung ins Zentrum von Nürnberg und die Pegnitzauen laden zum Flanieren und zu allen möglichen weiteren Freizeitaktivitäten ein.

Fazit: Kommen Sie zu Besuch nach St. Johannis und bleiben Sie für immer – es wird Sie begeistern! weniger anzeigen



























# 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



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