



90419 Nürnberg

Gepflegte Maisonette-Wohnung mit Dachterrasse in Nürnberg-St. Johannis



198.000 €

Kaufpreis

58 m²

Wohnfläche

2,5

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	58 m ²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	6,6 m ²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	01.07.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	198.000 €
Hausgeld	247 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.09.2024
gültig bis	30.09.2034
Baujahr (Haus)	1904
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	140,00



Zustand

Baujahr	1904
letzte Modernisierung	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage
- Balkon/Terrasse

- Baujahr 1904
- Wohnfläche: ca. 58 m²
- Zimmer: 2,5 Zimmer (inklusive ausgebautem Studio)
- Bad-Ausstattung: Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Fenster: Zweifach verglaste Kunststoff-Isolierglasfenster (Baujahr ca. 1994)
- Heizungsart: Gas-Etagenheizung (Gas-Therme, Baujahr ca. 1992, Brennstoff: Erdgas L, Warmwasser über Therme)
- Kelleranteil: Ein separates Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet
- Elektroinstallation: Gepflegter Zustand, Kippsicherungen mit FI-Schalter (Baujahr ca. 1994)



Beschreibung

Diese charmante Eigentumswohnung befindet sich im Dachgeschoss (3. + 4.OG) eines charakterstarken, im Jahr 1904 errichteten Mehrfamilienhauses. Das Gebäude sowie die Wohnung selbst wurden 1994 umfassend saniert und präsentieren sich dank kontinuierlicher Instandhaltung in einem gepflegten Zustand. Der Zugang erfolgt ganz klassisch über das gepflegte Treppenhaus, wobei ein Aufzug in diesem historischen Altbau nicht vorhanden ist.

Beim Betreten der Wohnung führt der zentrale Flur auf der rechten Seite in die separate Küche, die optimal ausgenutzt werden kann. Gleich daneben liegt das helle Tageslichtbad, ausgestattet mit einer Badewanne.

Die linke Flurseite öffnet sich zum lichtdurchfluteten Wohnzimmer, das das Herzstück der Wohnung bildet. Von hier aus gelangen Sie direkt in das gemütliche Schlafzimmer. Diese Anordnung schafft einen wunderbar privaten Rückzugsbereich innerhalb der Wohnung.

Geradeaus im Flur führt eine platzsparende Wendeltreppe auf die obere Ebene der Maisonette. Hier erwartet Sie ein kleines, helles Studiozimmer unter den gemütlichen Dachschrägen. Ob als Home-Office, kreativer Rückzugsort oder Gästezimmer, dieser Raum lässt sich ganz flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen. Das absolute Highlight ist der direkte Zugang zur privaten Dachterrasse: Hier genießen Sie Ihren eigenen Außenbereich mit freiem Blick über die umliegenden Dächer von St. Johannis.

Die Kombination aus klassischen Vertikalfenstern und Dachflächenfenstern sorgt in der gesamten Wohnung für eine angenehme, helle Wohlfühlatmosfera. Zur Straßenseite hin bieten manuelle Rollläden optimalen Sonnen- und Sichtschutz. Die Elektrik der Wohnung basiert auf dem soliden Sanierungsstandard von 1994 und verfügt bereits über moderne Kippsicherungen sowie einen FI-Schutzschalter.

Interesse? - rufen Sie gerne an und vereinbaren Sie einen Termin

Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil St. Johannis – einer der begehrtesten und geschichtsträchtigsten Wohnlagen der Frankenmetropole. Das Viertel kombiniert lebendige Urbanität perfekt mit grünen Rückzugsorten. Die historische Nürnberger Altstadt liegt quasi vor der Haustür und ist zu Fuß oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht.

Die Anbindung an den Nahverkehr ist optimal: Haltestellen der Straßenbahn sowie der U-Bahn-Linie U3 liegen ganz in der Nähe und garantieren eine direkte, schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof und in die Innenstadt. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit des Frankenschnellwegs (A73) und des Nordrings (B4 R), die eine unkomplizierte Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz bieten.

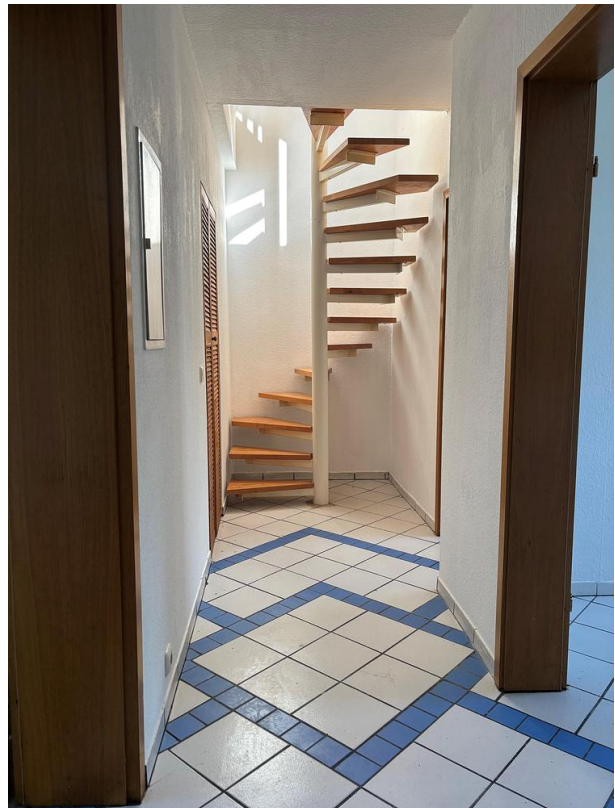
St. Johannis zeichnet sich durch eine erstklassige Nahversorgung aus. Vielfältige Supermärkte, traditionsreiche Bäckereien, Apotheken und Allgemein- sowie Fachärzte sind bequem zu Fuß erreichbar. Die lebendige Gastroszene mit ihren etablierten Cafés, Restaurants und Biergärten verleiht dem Stadtteil sein besonderes, fast dörfliches Flair inmitten der Stadt.

Auch der Freizeitwert ist erstklassig: Die Pegnitzauen liegen fast direkt vor der Tür und laden zu Sport und Entspannung im Grünen ein. Die historischen Hesperidengärten und der Johannisfriedhof unterstreichen den einzigartigen, grünen Charakter dieser absoluten Top-Lage.

























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.

