



## 90419 Nürnberg

### 3,5 Zimmer ETW in St. Johannis



**250.000 €**  
Kaufpreis

**91 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**3,5**  
Zimmer

 Sparkasse Nürnberg  
Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

#### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**  
Andrea Zimmet  
Tel.: 0911 230-4581  
[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.04.2024
gültig bis	09.04.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	130,70
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	250.000 €
Erbpacht	2.335,06 €
Hausgeld	537 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	08.05.2026
(Rest-)Laufzeit der Erbpacht	44

#### Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet	✓
Abstellraum	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

4.OG mit Aufzug  
 Holzfenster (90er Jahre/teilw. Ursprung)  
 Öl-Zentralheizung (2010)  
 Kippsicherungen  
 Teppich und Fliesen  
 Innenliegendes Bad mit Dusche (ca. 90er)  
 Balkon  
 Kellerabteil  
 Außenstellplatz  
 Erbbraurecht bis 2070 (Erbbauzins jährlich 2.335,06€)



## Beschreibung

Diese Eigentumswohnung befindet sich im vierten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1973 und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Mit einer Wohnfläche von ca. 91 m<sup>2</sup> und dreieinhalb gut geschnittenen Zimmern bietet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Die durchdachte Raumaufteilung schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und eignet sich sowohl für Paare und Familien als auch für eine attraktive Vermietung.

Die Wohnung präsentiert sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und eröffnet damit die ideale Gelegenheit, individuelle Wohnvorstellungen zu verwirklichen oder gezielt Wertsteigerungspotenziale zu nutzen. Ein Balkon sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und bietet Raum zur Erholung im Freien. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, während die vorhandenen Holzfenster aus den 1990er Jahren den soliden Grundcharakter der Immobilie unterstreichen.

Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Außenstellplatz, der Ihnen an so manchen Tagen die Parkplatzsuche erspart. Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück mit Laufzeit bis 2070; die anfallenden Erbbauzinsen sind bereits in den Nebenkosten enthalten.

Für Eigennutzer bietet diese Immobilie die perfekte Grundlage, ein Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und langfristig davon zu profitieren. Kapitalanlegern eröffnet sich hier die Chance, durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen eine nachhaltige Rendite zu erzielen und von der konstanten Nachfrage nach Wohnraum zu profitieren.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs im charmanten Stadtteil St. Johannis, der für seine gelungene Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung bekannt ist. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine gewachsene Struktur mit stilvollen Altbauten, gepflegten Wohnhäusern und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre aus. In unmittelbarer Nähe laden die weitläufigen Pegnitzauen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig ist die Anbindung an die Nürnberger Innenstadt hervorragend, sodass Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen und gastronomische Angebote schnell erreichbar sind. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und ermöglicht eine komfortable Mobilität in alle Richtungen. Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Distanz und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Standorts.

Die Lage vereint somit urbanes Flair mit hohem Freizeitwert und bietet ideale Voraussetzungen für ein angenehmes Wohnen. Insgesamt handelt es sich um ein Umfeld, das sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern sehr geschätzt wird.

























# 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.