



90419 Nürnberg

Sanierter Altbau mit Charakter im beliebten St. Johannis



495.000 €

Kaufpreis

105,51 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

ImmoNürnberg Immobilienvertrieb GmbH

Ricarda Beyer

Tel.: 0911 51799902

rb@immonuernberg.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105,51 m ²
Zimmer	4
Logia	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	14.07.2014
gültig bis	13.07.2024
Wertklasse	D
Energieverbrauchskennwert	112,46 kWh/m ² a
Primär-Energieträger	Gas
Baujahr (Haus)	1935

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Aussen-
Courtage-Hinweis	2,50 % (inkl.)

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Norden	✓
--------	---

Bad

Fenster	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Teppich	✓
Parkett	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

Über das Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung im zweiten Stock (ohne Aufzug). Hohe Decken, großzügig geschnittene Zimmer und ein klassischer Altbau-Grundriss sorgen für eine besondere Atmosphäre mit dem Charme historischer Bausubstanz. Der 38 m² große Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Die beiden Räume sind mit einer Schiebetür verbunden und nach Süden ausgerichtet – so können Sie dort ab Mittag die Sonne genießen. Auch das Schlafzimmer geht nach Süden.

Ein weiteres Zimmer, das z. B. als Arbeits- Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden kann, bietet einen Blick in den Innenhof, genauso wie die Küche. An die schließt eine kleine Loggia an – dort können Sie das Innenhofflair genießen und morgens Ihren Kaffee trinken oder den Abend an der frischen Luft ausklingen lassen.

Die Wohnung wurde unter Wahrung des bauzeittypischen Charakters saniert. Ein Highlight der Wohnung sind z. B. die abgerundeten Ecken im Flur als architektonisches Stilmittel und die teilweise erhaltenen Heizkörper. In der Küche gibt es außerdem noch ein Original-Kastenfenster mit Nische wie es früher für die Lagerung der Lebensmittel nah an der Außenwand genutzt wurde.

Weitere Details zur Wohnung:

- Loggia in den Innenhof
- modernes Tageslichtbad mit Walk-In-Dusche
- separates WC
- Parkett, Vinyl und Teppichboden
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Gas-Etagenheizung
- tlw. Außenjalousien



- BJ 1935 (mittlerweile umfassend saniert)

Die Altbau -Wohnung ist in einem sehr gepflegten Zustand und kann direkt bezogen werden.



Beschreibung

Im begehrten Nürnberger Stadtteil St. Johannis wartet eine charmante Altbauwohnung auf neue Eigentümer. Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1935 umfasst insgesamt 8 Wohnungen und bietet so eine angenehme Nachbarschaft. Das Hinterhofhaus wird derzeit saniert und in Apartments aufgeteilt. Die Wohnung besticht durch ein besonderes Flair, viele liebevolle Details und eine ideale Lage – nur 10 Gehminuten bis in die Altstadt oder in den Pegnitzgrund. Hier lässt sich urbanes Leben mit einem gemütlichen Rückzugsort perfekt vereinen.

Lage

Die Eigentumswohnung liegt im Stadtteil St. Johannis – hier wohnen sie ruhig, zentrumsnah und sind gut angebunden (Tram, U-Bahn, Bus). In wenigen Minuten sind Sie im Grünen: Genießen Sie einen Kaffee im Schnepferschütz auf der Hallerwiese oder gehen Sie im Pegnitzgrund spazieren. Vor Ort gibt es außerdem zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés – auch Kitas, Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

Sonstige Angaben

Klingt interessant? Gerne schicken wir Ihnen ein ausführliches Exposé mit virtuellem Rundgang per E-Mail zu. Kontaktieren Sie uns!



















Checkliste für *Ihre Besichtigung*

Bestens vorbereitet und stressfrei in
die nächste Wohnungsbesichtigung.



Download unter:

www.immonuernberg.de/besichtigung



Kontaktieren *Sie uns!*



 Ricarda Beyer

 rb@immonuernberg.de

 0911 / 51799902

 www.immonuernberg.de

 Lindengasse 3
90419 Nürnberg

