



## 90419 Nürnberg

# Kapitalanlage - Mieter inklusive!



**205.000 €**  
Kaufpreis

**83 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**3**  
Zimmer



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

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Heiko Schiller

Tel.: 0911/230-4515

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	09.04.2024
gültig bis	09.04.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	130,70
Primär-Energieträger	Öl

### Preise & Kosten

Kaufpreis	205.000 €
Erbpacht	2.116,46 €
Hausgeld	427,66 €
Kaufpreis / qm	2.710,84 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Vermietet
vermietet	✓
(Rest-)Laufzeit der Erbpacht	46
Nichtraucher	✓



## Zustand

Baujahr	1972
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

19 Wohneinheiten überwiegend Eigengenutzt  
 Erbbaurecht bis 31.05.2070 - jährlicher Zins 2.116,46€  
 Erträge aus Rückgebäude - jährlich ca. 954,18€  
 3.OG mit Aufzug  
 Flachdach (2005) - Öl-Zentralheizung (2000)  
 Holzfenster (1972)  
 Innenliegendes Bad mit Wanne (alt)  
 Separates WC  
 Kippsicherungen und FI-Schalter (2023)  
 Bucheparkett, Laminat und Fliesen (gepflegt)  
 Westbalkon + Innenhofnutzung  
 Kellerabteil  
 Vermietet 852,- € neue Nettokaltmiete ab dem 01.05.2025



## Beschreibung

Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung wird Sie überzeugen. Mit dem Aufzug gelangt man bequem in das 3. Obergeschoss wo sich die Wohnung befindet. Der durchdachte Grundriss dieser hellen Wohnung wird Sie begeistern. Von der Diele gelangt man in alle Räume. Die Küche hat eine schöne Größe. Hier macht das Kochen Spaß. Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer kann man herrlich entspannen und neue Kraft tanken. Vom Wohnzimmer gibt es einen direkten Zugang zum Balkon, der zum ruhigen Innenhof nach Westen ausgerichtet ist. Das Wannenheim ist gefliest und das WC ist separat angeordnet. Im Schlafzimmer haben auch große Kleiderschränke genug Platz. Ein weiteres Zimmer kann vielseitig genutzt werden. Der Eigentümer hat in 2023 die komplette Elektrik erneuert - auch die Bodenbeläge sind in einem gepflegten Zustand. Der schön begrünte Innenhof kann ebenfalls mit genutzt werden.

Die Wohnung ist seit 07/2021 für mtl. 770€ plus Nk.-Vorauszahlung vermietet. Ab dem 01.05.2025 beträgt die neu vereinbarte Nettokaltmiete 852€. Die Mieter leben gerne hier und sind zuverlässig. Das Erbbaurecht läuft noch bis 31.05.2070 und der jährliche Erbbauzins von 2.116,46€ ist im mtl. Hausgeld von 427,66€ enthalten.

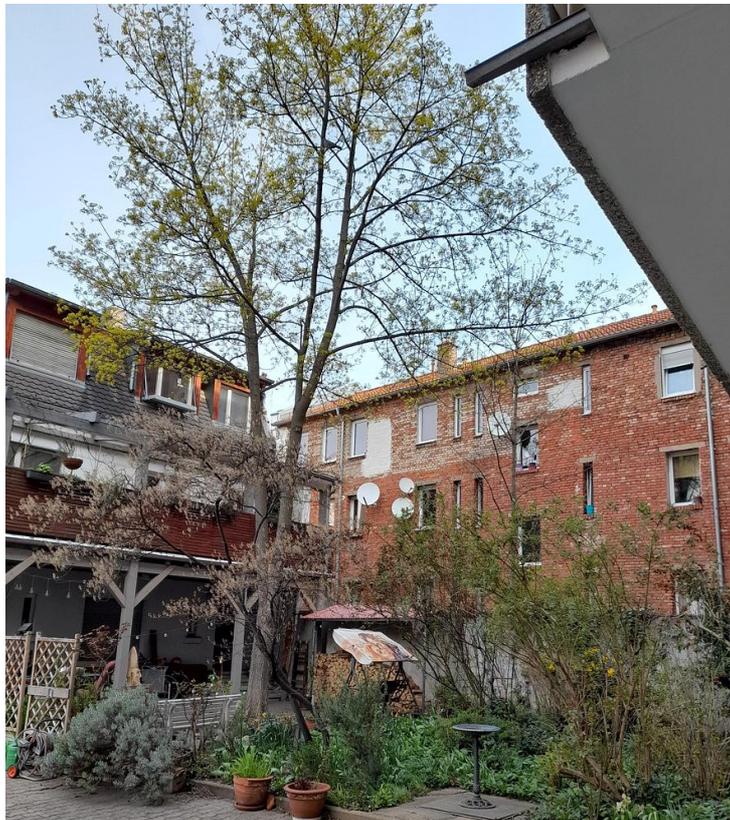
Gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin!

## Lage

Die gepflegte Wohnanlage 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 Cafés und Geschäfte. Neben dem nahe gelegenen Westbad, das im Sommer zum Baden und Relaxen einlädt, ist Johannis aber auch bekannt für seine Hesperidengärten und den Johannisfriedhof auf dem z. B. der berühmte Nürnberger Künstler Albrecht Dürer seine letzte Ruhe gefunden hat.

Alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfes 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!





















# 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.