

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Ausblick in begehrter Lage von St. Johannis



Objekt-Nr. OM-468043

Wohnung

Verkauf: **295.000 €**

90419 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	61,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	210 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wertig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre helle Atmosphäre und den freien Ausblick. Auf der Nordseite reicht der Blick über die Dächer der Stadt, während die Südseite ins Grüne ausgerichtet ist. Da sich keine unmittelbar gegenüberliegenden Gebäude befinden, ist die Wohnung angenehm uneinsehbar und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ausstattung

Im Jahr 2024 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Hochwertiger Vinylboden, neue Türen, eine Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten, neue Grohe-Armaturen in Bad und Küche, helle Räume sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne schaffen ein zeitgemäßes Wohnambiente. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Der Balkon bietet einen ruhigen Rückzugsort mit Blick in den begrünten Innenhof.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Ausstattung

- * ca. 61 m² Wohnfläche
- * 2 Zimmer
- * Modernisierung 2024
- * hochwertiger Vinylboden
- * Tageslichtbad mit Badewanne
- * Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- * Balkon
- * Kellerabteil
- * Waschmaschinenanschluss in der Küche
- * 2-fach verglaste Kunststofffenster
- * helle Räume mit freiem Ausblick
- * Südseite mit Blick ins Grüne
- * kaum einsehbar
- * gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Altbau-Charme
- * kein Aufzug

Die Wohnung wird derzeit über einen Gasheizkörper beheizt. Beschluss der WEG zur (optionalen) Umrüstung auf energieeffiziente Luft-Luft-Wärmepumpe wird voraussichtlich im Juli beraten.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

- * Hausgeld: ca. 210 € monatlich

- * umlagefähige Nebenkosten: ca. 100 € monatlich
- * Kauf provisionsfrei
- * Energiebedarfsausweis
- * Endenergiebedarf: 102,97 kWh/(m²·a)
- * Energieeffizienzklasse: D
- * Wesentlicher Energieträger: Erdgas
- * Baujahr Gebäude: 1950
- * Energieausweis gültig bis 30.03.2033

Lage

St. Johannis zählt zu den beliebtesten Wohnvierteln Nürnbergs und verbindet urbanes Leben mit viel Grün. Die Pegnitzauen, Cafés, Restaurants und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Supermarkt und Bushaltestelle sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso die U-Bahn. Die Nürnberger Altstadt sowie die Pegnitz lassen sich bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichen.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, hoher Lebensqualität und den nahegelegenen Grünflächen macht diese Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,97 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

