90419 Nürnberg

Johannis, Nähe Pegnitzgrund! Zur Eigennutzung oder Anlage! 4-Zi.-ETW mit Wohnküche!

369.000 €
Kaufpreis

98 m²
Wohnfläche

4
Zimmer

bornemann immobilien

Ihr Ansprechpartner

bornemann immobilien
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	98 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	1988

Preise & Kosten

Kaufpreis	369.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.04.2018
gültig bis	05.04.2028
Baujahr (Haus)	1988
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	128,5
Wertklasse	D

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Flur, Küche und Abstellraum weiße Bodenfliesen
- Einbauküche
- Holzisolierglasfenster (Jalousien)
- weiße, moderne Innentüren
- Wohn- und Schlafzimmer Korkboden (2017 erneuert)
- Kinder- und Arbeitszimmer Korkboden 2019 und 2024 erneuert)
- Tageslichtbad raumhoch weiß gefliest
- mit Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

Beschreibung

Die 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. OG eines 1988 erstellten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 13 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss. Ein Lift ist vorhanden.
Die ehemalige Gewerbeeinheit (Büro) wurde 2006 zur Wohnung umgebaut und umfassend renoviert (Einbau Bad, Elektro, Böden, Wände). Die Nutzungsänderung liegt vor.

Die geräumige, helle Wohnküche mit großzügiger Fensterfront und gemütlichem Essbereich mit Sitzbank bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die Einbauküche (helle Fronten, Granitarbeitsplatte) wurde 2016 eingebaut und ist im Kaufpreis enthalten. Die weißen Türen, teilweise mit Glaseinsätzen, wurden 2016/17 eingebaut. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Der Grundriss kann problemlos in eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung verändert werden. Als "Balkonersatz" steht der bodentief verglaste Erker im Wohnbereich zur Verfügung.

Der Bezug ist nach Vereinbarung (ca. vier Monate ab Verkauf) möglich.

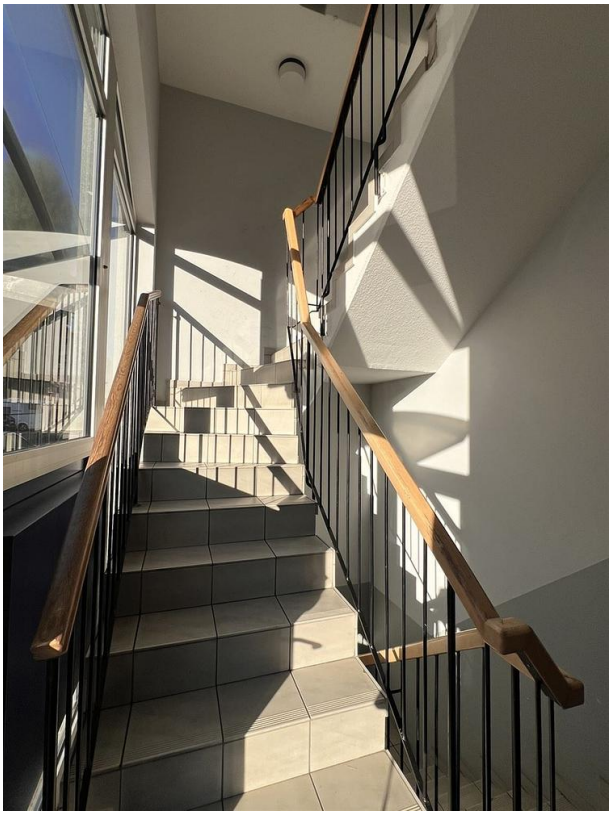
Lage

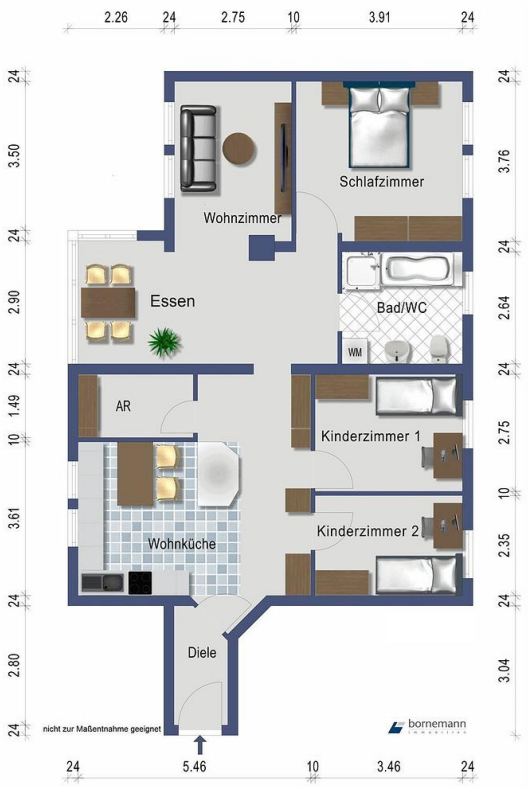
Johannis zählt aufgrund seiner Nähe zur Innenstadt (zehn Gehminuten in die Altstadt) und seiner vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten zu den beliebtesten Stadtteilen von Nürnberg.
Die Wohnung befindet sich in einer Seitenstraße in unmittelbarer Nähe zum Pegnitzgrund. Die Altstadt ist zu Fuß oder Fahrrad an der Pegnitz entlang bequem erreichbar.

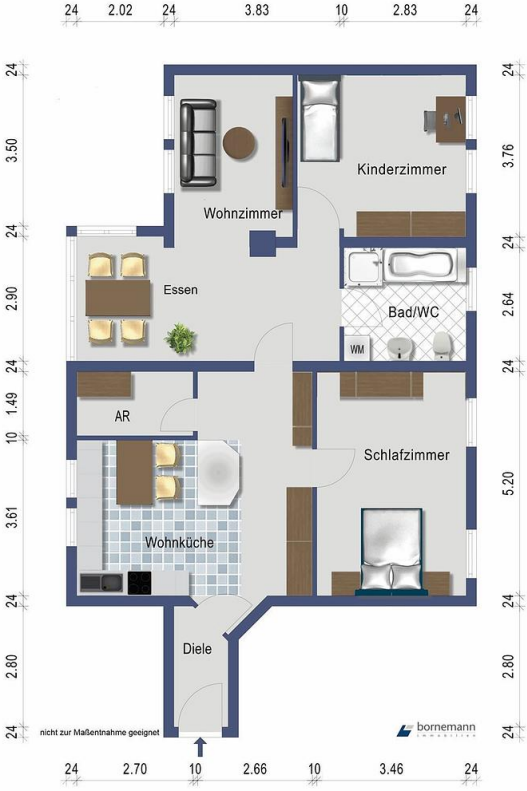
Sonstige Angaben

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit 638,-- € inklusive Heizkosten. Aufgrund eines höheren Verbrauchs im letzten Abrechnungsjahr ist ein Heizkostenanteil von monatlich 338,-- € enthalten. Bei einem normalen Verbrauch in den Jahren 2024 (221,-- €), 2023 (118,-- €) und 2022 (108,-- €) lag der monatliche Heizkostenanteil deutlich niedriger.

bornemann
immobilien




Wohnzimmer
Schlafzimmer
Essen
Bad/WC
WM
AR
Kinderzimmer 1
Wohnküche
Kinderzimmer 2
Diele
nicht zur Maßentnahme geeignet
bornemann


Kinderzimmer
Wohnzimmer
Essen
Bad/WC
WM
AR
Schlafzimmer
Wohnküche
Diele
nicht zur Maßentnahme geeignet
bornemann