



## 90419 Nürnberg

# Praxis mit 5 Tg-Stellplätzen in Johannis



**265.000 €**

Kaufpreis

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**EBNER-ESCHENBACH Immobilien AG**

Tel.: 0911 8016173  
[info@ebner-eschenbach.de](mailto:info@ebner-eschenbach.de)

### Flächen & Zimmer

Ladenfläche	78 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
separate WCs	2
Stellplätze	5

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.12.2018
gültig bis	17.12.2028
Baujahr (Haus)	1993
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	75 kwh/(m-a)
Primär-Energieträger	Fern-/
Wertklasse	C

### Preise & Kosten

Kaufpreis	265.000 €
Heizkosten enthalten	✗
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	Provision für

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

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



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
rollstuhlgerecht	✓
barrierefrei	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Teeküche	✓
Abstellraum	✓
seniorengerecht	✓

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
Tief-Garage	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### Serviceleistungen

Reinigungsservice	✓
-------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- 1 Raum
- 1 x Teeküche,
- barrierefrei,
- zwei Eingangsmöglichkeiten zur Einheit,
- Archivraum,
- Abstellraum,
- 1 Pkw-Stellplatz sowie 4 Duplexparker in der Tiefgarage,
- Personenaufzug,
- Fernwärme-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung,
- Hausmeister- und Schneeräumdienst,
- Bodenbelag: Laminat,
- Nassräume: gefliest,
- Kunststofffenster mit Außenrollläden zum Atrium,
- Wandlampen-/ und Deckenlampenanschlüsse,
- getrennte Toiletten mit Waschbecken,
- Küchenzeile (1x Teeküche) mit E-Geräten,
- zahlreiche Steckdosen,
- ISDN/ DSL verfügbar – schnelle Datengeschwindigkeit,
- Waschaum mit Waschmaschine und Trockner für die Hausgemeinschaft im Keller vorhanden.



## Beschreibung

---

Bei der angebotenen Gewerbeimmobilie handelt es sich um ein Loft in einem Wohn- und Geschäftsgebäude aus dem Jahr 1993 mit barrierefreiem Zugang.

Die Gewerbeimmobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Ein ruhiges Arbeiten ist durch die Lage im Rückgebäude mit Blick in den Atriumhof gewährleistet.

Die Einheit ist seit 2017 zuverlässig an eine Praxis vermietet.

## Lage

---

Die Johannisstraße liegt im Westen Nürnbergs in unmittelbarer Nähe zum Altstadtring. Fußläufig sind es in das Zentrum lediglich fünf Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich direkt am Westtorgraben. In das Städtedreieck Nürnberg-Fürth-Erlangen ist der Stadtteil Johannis optimal eingebunden. Sämtliche Autobahnanbindungen sind innerhalb von 15 Minuten mit dem Pkw zu erreichen. Sowohl zum Airport als auch zum Hauptbahnhof gelangt man mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Pkw in höchstens 30 Minuten.

## Sonstige Angaben

---

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, das Kontaktformular vollständig (Name, Adresse, Telefonnummer) auszufüllen. Wir werden Sie dann umgehend kontaktieren.

Vielen Dank

EBNER-ESCHENBACH IMMOBILIEN AG

Stefan Freiherr v. Ebner-Eschenbach M.A.  
Immobilienmakler (IHK), Vorstandsvorsitzender

Jörg Meisenbach, Vorstand

























