



## 90419 Nürnberg

# 4 Zimmer Wohnung in St. Johannis



**335.000 €**

Kaufpreis

**94 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 94 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4,5               |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Logia               | 1                 |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 27.07.2020  |
| gültig bis                | 26.07.2030  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1957        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 101,80      |
| Primär-Energieträger      | Gas         |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 335.000 € |
| Hausgeld            | 264 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 21.01.2026 |

### Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1957  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

### Befeuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse

Baujahr ca. 1957  
2.OG ohne Aufzug  
Gas-Etagenheizung (2013)  
Kunststofffenster (ca. 2010)  
Kippsicherungen ohne FI-Schalter  
innenliegendes Bad (alt)  
separates WC (alt)  
renovierungsbedürftig  
Ostbalkon  
Kellerabteil und Dachboden



## Beschreibung

Die angebotene Vierzimmerwohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1957. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Wohnfläche von rund 94 m<sup>2</sup> verteilt sich auf vier gut geschnittene Zimmer, welche bequem vom zentralen Flur aus erreichbar sind. Aktuell wird das eine Zimmer durch einen geöffneten Durchgang mit dem Wohnzimmer verbunden und als Esszimmer genutzt. Dies kann ohne viel Aufwand wieder rückgängig gemacht werden. Dadurch eignet sich die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare oder Käufer, die Wert auf eine klare Raumaufteilung legen. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Balkon mit Ost-Ausrichtung, der angenehme Morgen- und Vormittagssonne bietet.

Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist separat angeordnet. Sowohl Bad als auch WC befinden sich in einem älteren Zustand. Gleiches gilt für die Bodenbeläge in der Wohnung, die dem neuen Eigentümer Gestaltungsspielraum für eine Modernisierung nach eigenen Vorstellungen bieten. Die Fenster wurden ca. im Jahr 2010 erneuert und stellen damit einen positiven baulichen Aspekt dar.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Insgesamt handelt es sich um eine solide Bestandswohnung mit großzügiger Raumaufteilung und guter Substanz, die insbesondere für Käufer interessant ist, die eine Immobilie mit Entwicklungspotenzial suchen und Modernisierungsmaßnahmen individuell umsetzen möchten.

## Lage

Die Campestraße liegt im begehrten Nürnberger Stadtteil St. Johannis, nur wenige Minuten von der Altstadt entfernt. Das Wohnviertel zeichnet sich durch charmante Altbauten, grüne Innenhöfe und ein lebendiges Stadtleben mit vielfältiger Gastronomie und Kulturangeboten aus.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in der Nähe, die Nürnberger Innenstadt ist fußläufig zu erreichen. Auch mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an den Frankenschnellweg und die umliegenden Städte.

Die Infrastruktur bietet alles für den täglichen Bedarf – Supermärkte, Cafés, Restaurants und kleine Geschäfte liegen fußläufig. Das Klinikum Nürnberg Nord und die Pegnitzauen mit ihren Erholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Das Penthouse profitiert von der ruhigen, aber zentralen Lage in einer Seitenstraße. Helle Räume, eine Aussicht über St. Johannis und die Nähe zu Innenstadt und Natur verleihen der Immobilie einen besonderen Wohnwert. Insgesamt verbindet die Adresse urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und zählt zu den attraktivsten Wohnlagen Nürnbergs.















# 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.

