



## 90419 Nürnberg

# Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Nürnberg-Johannis



**229.000 €**

Kaufpreis

**72 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	12.11.2017
gültig bis	11.11.2027
Baujahr (Haus)	1964
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	138,60
Primär-Energieträger	Gas

## Preise & Kosten

Kaufpreis	229.000 €
Hausgeld	424 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	04.12.2025
Nichtraucher	✓

## Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Befeuерung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse



## Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964 in begehrter Lage von Nürnberg-Johannis. Das Haus mit klassischem Satteldach überzeugt durch seine solide Bauweise und ruhige Nachbarschaft.

Die Wohnung bietet auf ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen, freundlichen Räumen. Große Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung (ca. 2010) sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und ein wohnliches Ambiente.

Über die Diele sind alle Zimmer separat begehbar. Das Wohnzimmer verfügt über direkten Zugang zum sonnigen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet.

Das Tageslichtbad mit Badewanne stammt aus den 2000er Jahren und befindet sich in gepflegtem Zustand. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ein praktisches Extra. Die Einbauküche ist im Preis enthalten und bietet alles, was man zum täglichen Kochen benötigt.

Die Bodenbeläge und die Elektrik befinden sich in einem baujahrstypischen Zustand und freuen sich auf frischen Wind.

Ob Eigennutzer oder Kapitalanleger – hier investieren Sie richtig.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und zentralen Wohnlage des beliebten Nürnberger Stadtteils Johannis. Das Umfeld zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft, charmante Altbauten und viel Grün zwischen den Häusern aus.

Dank der hervorragenden Infrastruktur sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders für Familien interessant macht.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Straßenbahn- und Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof.

Für Erholung und Freizeit bietet der nahegelegene Pegnitzgrund ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Radfahren oder einfach zum Entspannen im Grünen – und das direkt vor der Haustür.

Insgesamt vereint die Lage urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und einer angenehmen, ruhigen Wohnatmosphäre in einem der begehrtesten Viertel 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.

