



## 90419 Nürnberg

In Kaiserburgnähe. Schicke 2 Zimmer Stadtwohnung mit Balkon und TG-Stellplatz



**195.000 €**

Kaufpreis

**58 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Fürth**

Kathrin Weidel

Tel.: 0911 / 477 213-52

[kathrin.weidel@remax.de](mailto:kathrin.weidel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Hausgeld	337 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1984
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1984
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen als Download Link zugeschickt.

Nach Betreten der Wohnung befinden Sie sich zunächst in einer großzügigen Diele, die genügend Platz für eine Garderobe und zum Ankommen bietet. Von hier aus erreichen Sie alle Räume der Wohnung.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist geräumig und bietet einen tollen Blick in den begrünten Innenhof. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen und ruhig gelegenen Balkon, der den Blick auf viel Grün eröffnet. Hier können Sie entspannte Abende genießen.

Die Küche ist mit Herd, Backofen, Dunstesse, Kühlschrank und einer Spüle vollständig ausgestattet.

Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und genügend Stauraum.

Das Badezimmer ist in zeitlosem Weiß gehalten und mit einem Waschbecken, WC und Badewanne ausgestattet. Der Boden ist weiß gefliest.

Alle Wohnräume sind weiß gestrichen und mit Laminat ausgestattet. Die Fenster sind mit Rolläden ausgestattet.

Ihr Fahrzeug lässt sich bequem im dazugehörigen Duplex-Tiefgaragenstellplatz abstellen. In Ihre Wohnung gelangen Sie bequem über den Aufzug.

Der Hausmeisterservice kümmert sich um die Reinigung und Pflege des gesamten Anwesens.



## Beschreibung

Die hier angebotene 2-Zimmer Wohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> mit Balkon und Duplex-Tiefgaragenstellplatz. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage, die 1984 in Massivbauweise errichtet wurde. Selbstverständlich besitzt das Anwesen einen Aufzug. Die effizient geschnittenen Zimmer erhalten viel Tageslicht und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Vom Balkon aus haben Sie eine wunderbare Sicht in den grünen Innenhof. Hier können Sie die Abende mit Freunden ausklingen lassen. Diese Wohnung ist prima gelegen im gefragten Stadtteil in St. Johannes direkt gegenüber der Kaiserburg.

Zur Wohnung gehört ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz. Dieser kostet 15.000 €. Der Gesamtpreis der Wohnung inkl. Duplex-Tiefgaragenstellplatz beträgt 210.000 €.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Durch die hervorragende Lage in einem der beliebtesten Stadtteile von Nürnberg ist eine sehr gute Vermietbarkeit der Wohnung gesichert. Die Wohnung ist seit 2021 an den jetzigen Mieter vermietet für eine Kaltmiete von 7.200,00 € p.a. Der TG-Stellplatz ist separat vermietet für weitere 720 € p.a.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 14.05.2028  
Baujahr lt. Energieausweis: 1984  
Energieverbrauch beträgt 168,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas  
Energieeffizienzklasse: "F"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

In unmittelbarer Nähe der Kaiserburg gelegen - diese wunderschöne 2-Zimmer Wohnung liegt praktisch direkt gegenüber der Kaiserburg. Das Stadtviertel ist beliebt bei allen Altersklassen und bietet reizvolle Straßencafés, Restaurants sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Apotheken, eine breite ärztliche Versorgung und die Klinik Hallerwiese sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

Zur Erholung liegt die Hallerwiese praktisch vor Ihrer Haustüre. Dieser Park mit seinem alten Baumbestand lädt zum Spazieren und Relaxen ein. Auch die weiteren Uferanlagen der Pegnitz, die zum Teil zu Parks ausgebaut sind, können Sie zu Fuß erkunden.

Die Nürnberger Innenstadt ist nur einen Steinwurf von Ihrer neuen Wohnung entfernt. Die Innenstadt bietet ein reichhaltiges Angebot zum Einkaufen, Ausgehen oder für kulturelle Aktivitäten. Die nächste Straßenbahnhaltstelle ist weniger als 5 Minuten entfernt. Mit dem PKW gelangen Sie schnell auf alle wichtigen Ausfallstraßen und damit in alle Richtungen. Nicht ohne Grund ist St. Johannes eines der beliebtesten Wohnviertel in Nürnberg.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.



Dieser ist gültig bis 14.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 168.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-  
/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer  
nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen  
Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten  
auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2  
motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten  
Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!













RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

## Top-Makler Nürnberg



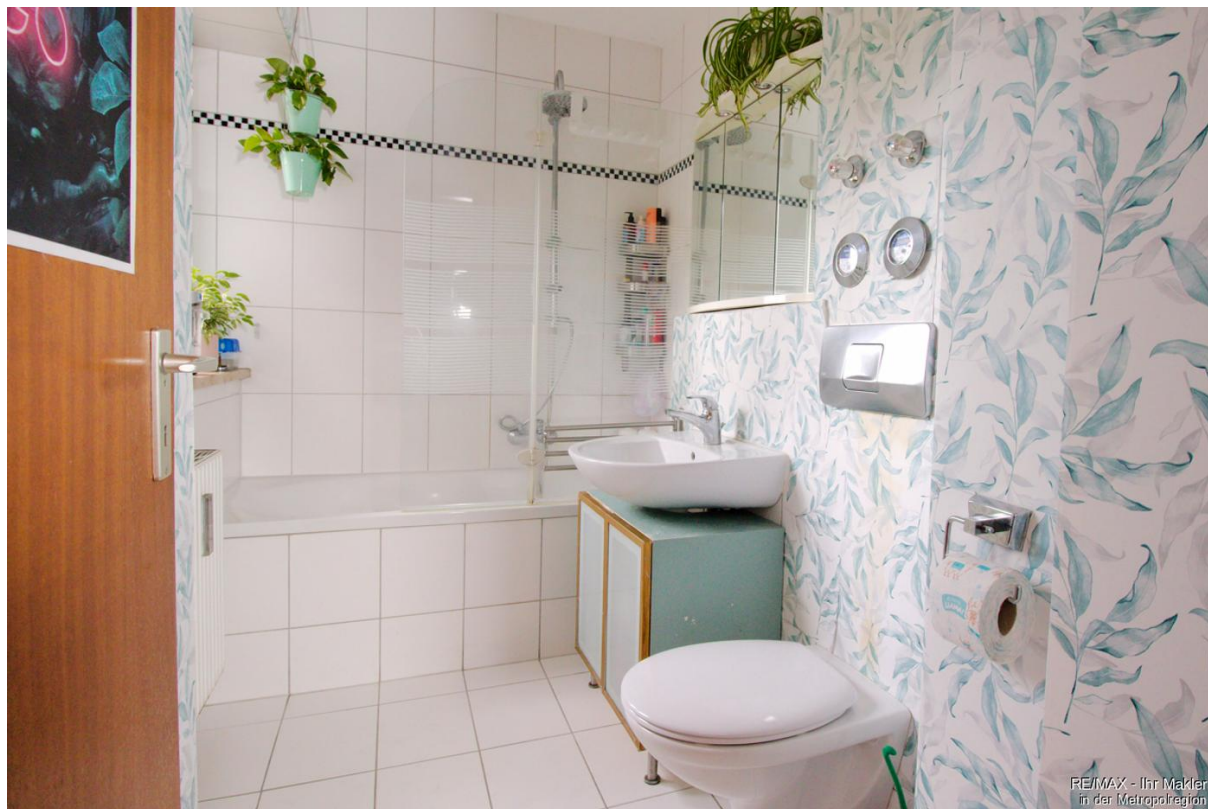
Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**  
**Stein-Nürnberg-Fürth-Schwabach-Ansbach**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







## **RE/MAX. In Immobilien weltweit die Nummer 1**

Sie kennen jemanden der eine Wohnung /  
ein Haus zu verkaufen / zu vermieten hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt !  
Rufen Sie uns an !**

**Tel. 0911 / 477 213-52  
0151 / 190 081 57**

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion  
Gebhardtstr. 2 • 90762 Fürth  
[www.remax-fuerth.de](http://www.remax-fuerth.de)



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion