

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

**Exklusive 3-Zimmer-Whg. in bester Lage in Johannis mit  
Stellplatz für Eigennutzer & Investoren!**



Objekt-Nr. OM-310104

### Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Brandl

90419 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	290 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\* Perfekt für Eigennutzer & Investoren! Exklusive 3-Zimmer-Whg. in bester Lage in Johannis mit Tiefgaragenstellplatz! Provisionsfrei! \*

Diese charmante 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1977, das im beliebten Stadtteil St. Johannis in Nürnberg liegt. Mit einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer wertbeständigen Immobilie sind. Aufgrund des Leerstandes kann diese sofort bezogen oder vermietet werden.

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen die Erneuerung der kompletten Elektrik, der Sanitäranlagen, der Böden sowie der Wände und Türen. Auch die Gaszentralheizung wurde im gleichen Jahr erneuert, sowie die Fenster 2003 getauscht, um einen niedrigen Energieverbrauch zu gewährleisten. Ein besonderes Highlight ist die bereits im Kaufpreis inkludierte & hochwertige Einbauküche, die sich ideal in das moderne Wohnkonzept einfügt.

Der Grundriss der Wohnung überzeugt durch eine optimale Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer ideal für Paare mit Home-Office oder kleine Familien. Für Kapitalanleger ist so, sogar eine WG-Vermietung umsetzbar. Zusätzliche Pluspunkte sind ein Abstellraum in der Wohnung, ein Kellerabteil sowie ein extra Fahrradkeller und der komfortable Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 19.000 €) runden das Angebot ab. Bei diesem Objekt sparen Sie sich neben der normalerweise anfallenden Käuferprovision i. H. v. ca. 12.000 EUR auch künftige Investitionen da die Wohnung selbst sowie das Objekt in einem einzigartigen Zustand sind.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann lade ich Sie herzlich zu einem Besichtigungstermin ein! Kontaktanfragen bitte per E-Mail unter vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Name, E-Mail, Telefonnummer).

## Ausstattung

Highlights:

- 2023 komplett modernisiert: Elektrik, Sanitär, Böden, Wände und Türen erneuert.
- Neue Gaszentralheizung: Effizient und zeitgemäß.
- Moderne Einbauküche im Preis inbegriffen
- Energieverbrauchsausweis Klasse C (nach den neuen aktuellen Gesetzen für die Zukunft sicher)
- Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex-Parker)
- Gepflegte Wohnanlage: Sorgfältig verwaltetes Gemeinschaftseigentum.
- Top Infrastruktur in St. Johannis: Alles Wichtige in der Nähe.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann lade ich Sie herzlich zu einem Besichtigungstermin ein! Kontaktanfragen bitte per E-Mail unter vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Name, E-Mail, Telefonnummer).

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs, im Stadtteil St. Johannis. Die Mikrolage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte und Drogerien, sind

fußläufig erreichbar. In der Umgebung gibt es zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars, die das Viertel zu einem beliebten Wohnort machen.

In Bezug auf die Bildungseinrichtungen sind mehrere Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe vorhanden, was diese Lage besonders attraktiv für Familien macht. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal. Verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien sind innerhalb weniger Minuten erreichbar, und auch der Hauptbahnhof Nürnberg ist nicht weit entfernt.

Die Lage bietet zudem eine ausgezeichnete Anbindung an die Autobahnen A3, A6 und A73, was sowohl Berufspendler als auch Vielreisende zu schätzen wissen. Große Arbeitgeber und ansässige Firmen sind in der Umgebung vorhanden, was die Wohnung auch für Investoren besonders interessant macht.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann lade ich Sie herzlich zu einem Besichtigungstermin ein! Kontaktanfragen bitte per E-Mail unter vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Name, E-Mail, Telefonnummer).

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	95,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Büro/ Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Flur

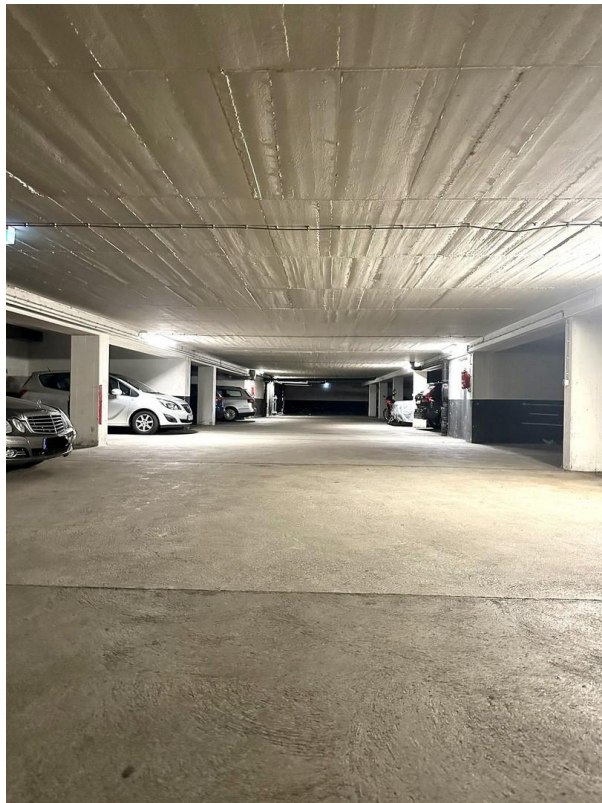


Flur

# Exposé - Galerie



Tiefgarageneinfahrt



Tiefgarage



# Exposé - Galerie



Stellplatz



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Außenansicht



3-Zimmer-Wohnung Typ B ca. qm			3-Zimmer-Wohnung Typ C ca. qm		
n	Wohnen	17,82 qm	Wohnen	23,45 qm	
n	Eltern	18,90 qm	Eltern	15,66 qm	
n	Kind	10,04 qm	Kind	14,94 qm	
n	Küche	6,58 qm	Küche	6,42 qm	
n	Bad	3,19 qm	Bad/WC	4,20 qm	
n	Abstellraum	1,19 qm	Abstellraum	1,24 qm	
n	Flur	9,41 qm	Flur	8,84 qm	
n	Loggia (1/2)	2,81 qm			
n			Gesamtwohnfläche	74,75 qm	
n	Gesamtwohnfläche	60,04 qm			

Grundriss

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      **Registriernummer:** BY-2024-005113962      **3**

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen    22,9    kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>-a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
95,6    kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
105,2    kWh/(m<sup>2</sup>-a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]**    95,6 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

---

**Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2021	31.12.2023	Endgas E	1,10	853066	197352	655714	1,14

weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerdienstleistungen, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh  
<sup>3</sup> siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises

## Energieausweis



Wohnzimmer