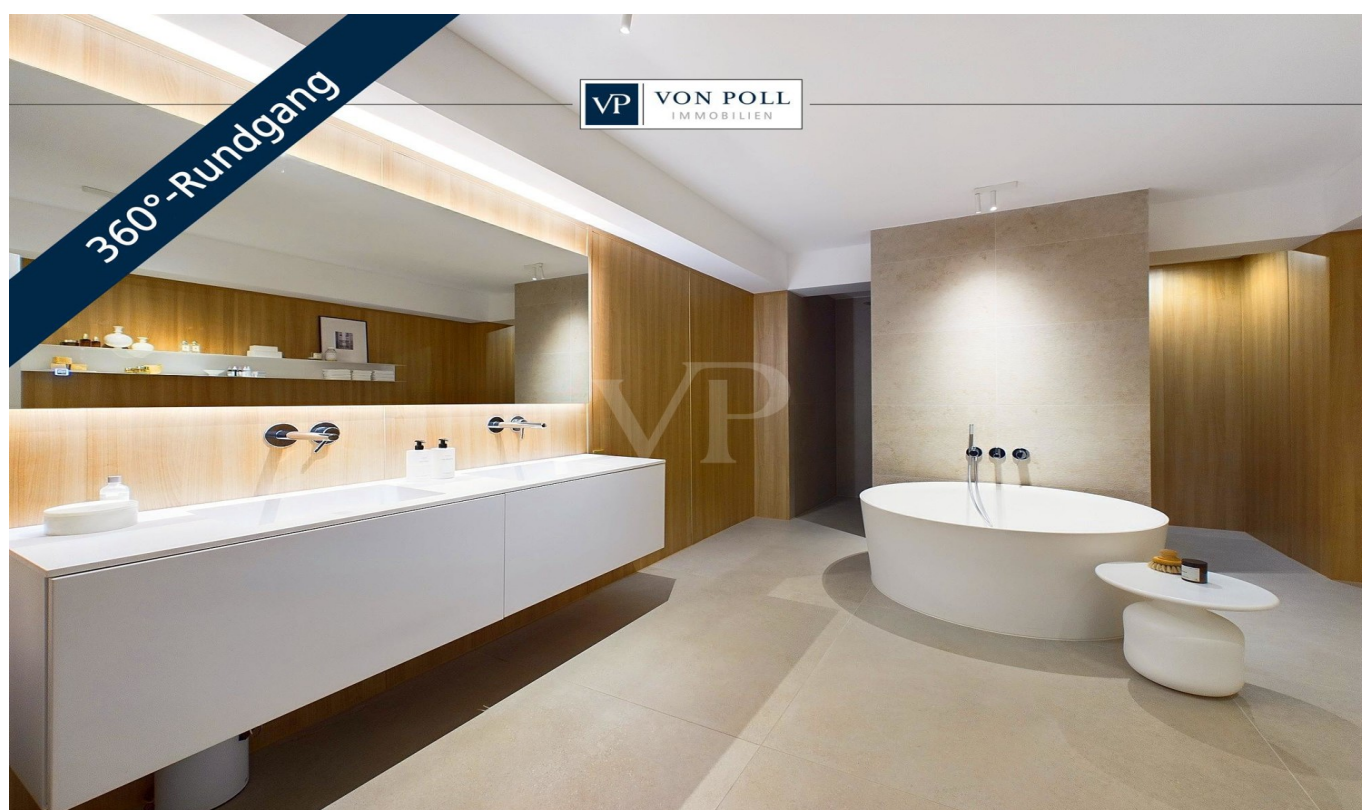


Nürnberg – St. Johannis

# Stilvolles Loft mit Wellness-Oase in Sankt Johannis

Objektnummer: 24021068



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 245 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 24021068                           |
| Wohnfläche   | ca. 245 m²                         |
| Etage        | 1                                  |
| Zimmer       | 3                                  |
| Schlafzimmer | 2                                  |
| Badezimmer   | 2                                  |
| Baujahr      | 2000                               |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 949.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 86.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.08.2029     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2000          |

Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Die Immobilie



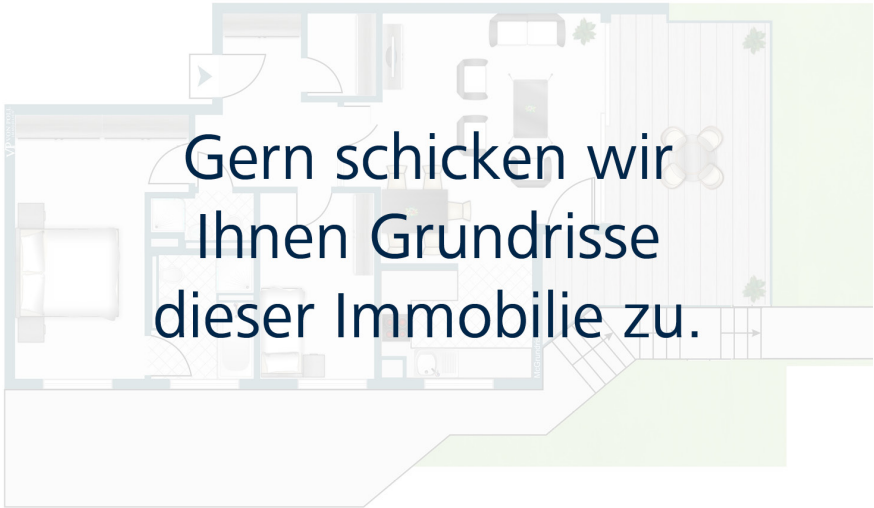
Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD®

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Die Immobilie



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung – exklusiv, professionell und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



**VP VON POLL FINANCE**

**Immobilie gefunden, Finanzierung gelöst.**

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung berechnen



Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Ein erster Eindruck

Das exklusive Loft im begehrten Stadtteil Sankt Johannis verbindet anspruchsvollen Wohnkomfort mit der einzigartigen Atmosphäre eines der traditionsreichsten und lebendigsten Viertel der Stadt. Die ca. 245 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet Ihnen Raum für eine individuelle Entfaltung und besticht durch eine großzügige, offene Raumaufteilung, die nach einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2023 in neuem Glanz erstrahlt. Drei geräumige Zimmer, die durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Gestaltung überzeugen, warten darauf, Ihr neues Zuhause zu werden. Der weitläufige, lichtdurchflutete Wohnbereich mit offenem Kamin schafft eine einladende und stilvolle Atmosphäre, ideal für entspannte Abende oder gesellige Stunden. Die breiten Dielenböden sorgen für Wärme und Eleganz und unterstreichen den exklusiven Charakter der Wohnung. Die modern und offen gestaltete Küche lässt sich bei Bedarf schließen, sodass Sie sowohl die Offenheit des Lofts genießen als auch in Ruhe kochen können – eine flexible Lösung, die den Alltag ebenso wie gesellige Dinner-Abende bereichert. Zwei luxuriöse Bäder mit hochwertigen Ausstattungen schaffen Wellnessoasen für entspannte Stunden zu Hause, während der begehbare Kleiderschrank zusätzlichen Komfort und Stauraum bietet. Das Loft verfügt zudem über ein separates Gästezimmer, das Besuchern Komfort und Privatsphäre bietet, sowie eine großzügige Kellerfläche von ca. 40 m<sup>2</sup>, die zusätzlichen Stauraum schafft. Die gesamte Wohnung befindet sich in einem erstklassigen Zustand und ist sofort bezugsbereit. Diese Immobilie bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, ein großzügiges, modernes Zuhause in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs zu erwerben. Die exklusive Ausstattung und das hochwertige Design machen dieses Loft zu einer seltenen und wertvollen Wohnoption für Menschen, die das Besondere suchen und hohe Ansprüche an ihr Zuhause stellen. Die Lage in Sankt Johannis ist eine der besten Adressen Nürnbergs. Hier verbinden sich die historischen Altbauten und die charmante Architektur des Viertels mit einer urbanen und gleichzeitig entspannten Lebensweise. In unmittelbarer Umgebung finden Sie eine lebendige Restaurant- und Cafékultur, kleine Boutiquen und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Die grünen Pegnitzauen bieten ideale Bedingungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden in der Natur – und das nur wenige Minuten von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Kontaktieren Sie uns gern, um die zahlreichen Vorzüge dieses außergewöhnlichen Objekts bei einer persönlichen Besichtigung kennenzulernen.

Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Alles zum Standort

Die Loftwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs, im Stadtteil Sankt Johannis. Dieses Viertel vereint historischen Charme mit urbanem Flair und ist bekannt für seine hochwertige Wohnqualität, seine stilvollen Altbauten und eine lebendige Kultur. Sankt Johannis liegt westlich der Altstadt und bietet eine perfekte Mischung aus ruhigem Wohnambiente und direkter Nähe zum pulsierenden Stadtzentrum, das in wenigen Minuten erreichbar ist. Die umliegenden Pegnitzauen schaffen eine grüne Oase mitten in der Stadt und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, ob beim Joggen, Spaziergehen oder einfach beim Entspannen im Freien. Auch in puncto Infrastruktur und Verkehrsanbindung lässt die Lage keine Wünsche offen. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind hervorragend ausgebaut: Mit mehreren Bus- und Straßenbahnlinien gelangen Sie schnell und unkompliziert in alle Teile Nürnbergs. Die nächste U-Bahn-Station ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt, was Ihnen eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof und anderen wichtigen Knotenpunkten der Stadt bietet. Autofahrer profitieren von einer schnellen Anbindung an die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen, sodass auch die umliegenden Städte und das Umland problemlos zu erreichen sind. Das Viertel selbst ist bekannt für seine reiche Auswahl an Cafés, Restaurants und kleinen Boutiquen, die zum Flanieren und Genießen einladen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Apotheken und Drogerien, sind bequem zu Fuß erreichbar. In der Nähe finden Sie zudem zahlreiche Ärzte und Dienstleister, was das Viertel besonders attraktiv für Familien und Berufspendler macht. Schulen, Kitas und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage für alle Lebensphasen besonders lebenswert macht.

Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24021068 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)