Nürnberg – St. Johannis

# Helle, moderne Praxisfläche in St. Johannis - Saniert

***Objektnummer: 25021014***

**MIETPREIS:** 1.700 EUR • **ZIMMER:** 4

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25021014 |
| Etage | 4 |
| Zimmer | 4 |
| Baujahr | 1993 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 100 EUR (Miete) |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 1.700 EUR |
| Nebenkosten | 245 EUR |
| Büro/Praxen | Praxis |
| Provision | Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete. |
| Gesamtfläche | ca. 108 m² |
| Modernisierung / Sanierung | 2023 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Wesentlicher Energieträger | Fern |
| Energieausweis gültig bis | 17.12.2028 |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch | 75.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1993 |

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Die Immobilie

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 | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

www.von-poll.com/nuernberg

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Grundrisse

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Ein erster Eindruck

Diese moderne und komplett sanierte Gewerbeimmobilie in der Johannisstraße in Nürnberg bietet auf 108 m² eine optimale Raumaufteilung für eine Praxisnutzung. Die Einheit wurde im Jahr 2023 umfassend saniert und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine sehr helle und freundliche Atmosphäre. Die Immobilie verfügt über vier separate Praxisräume, einen einladenden Empfangsbereich sowie getrennte Sanitäranlagen für Damen und Herren. Besonders ist der lange Balkon, welcher z.B. Pausen im Freien ermöglicht. Darüber hinaus ist eine Küche enthalten, die den Komfort im Arbeitsalltag erhöht. Für IT und technische Anforderungen steht ein eigener Serverraum zur Verfügung. Durch die zentrale Lage im Stadtteil St. Johannis ist das Objekt sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto sehr gut zu erreichen. Zusätzlich gibt es einen Tiefgaragenstellplatz für EUR 100/mtl. AUSSTATTUNG - 108 m² Gesamtfläche - 4 separate Praxisräume - Empfang mit moderner Beleuchtung - Großer Balkon - Getrennte Sanitärbereiche für Damen und Herren - Küche im Mietpreis enthalten - Eigener Serverraum - 2023 komplett saniert - Tiefgaragenstellplatz zzgl. EUR 100/mtl. NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN Praxis (z.B. Physiotherapie, Heilpraktiker, Psychotherapie) sämtliche Gesundheitseinrichtungen. ACHTUNG: Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Einrichtungen, die über gesetzliche oder private Krankenversicherungen abrechnen.

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in zentraler Lage in der Johannisstraße im Nürnberger Stadtteil St. Johannis. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur mit einer Vielzahl an Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben aus. Die Nürnberger Altstadt ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Immobilie ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal angebunden. ENTFERNUNGEN Bushaltestelle „Hallerstraße“ – ca. 2 Gehminuten Straßenbahnhaltestelle „Hallerstraße“ – ca. 2 Gehminuten Hauptbahnhof Nürnberg – ca. 10 Fahrminuten Autobahn A73 – ca. 10 Fahrminuten

**Objektnummer: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com