

Nürnberg – St. Johannis

# Helle, moderne Praxisfläche in St. Johannis - Saniert

CODE DU BIEN: 25021014



PRIX DE LOYER: 1.700 EUR • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021014	Prix de loyer	1.700 EUR
Etage	4	Coûts supplémentaires	245 EUR
Pièces	4	Office/Professional practice	Cabinet
Année de construction	1993	Commission pour le locataire	Mieterprovision beträgt das 2,38-fache (inkl. MwSt.) der vereinbarten Monatsmiete.
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 100 EUR (Location)	Surface total	ca. 108 m <sup>2</sup>
		Modernisation / Rénovation	2023
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Aménagement	Balcon

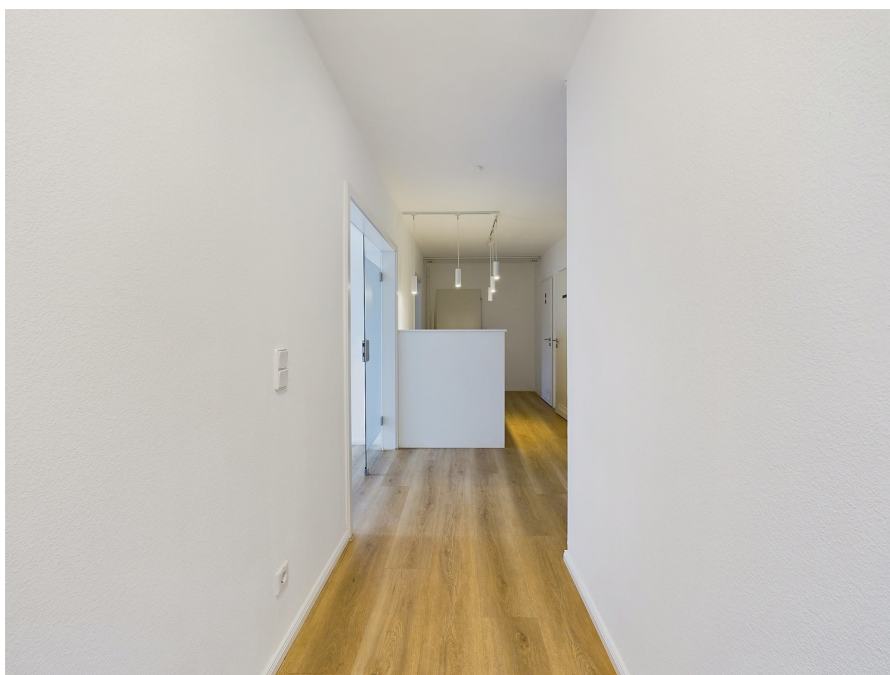
CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2028	Consommation finale d'énergie	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété



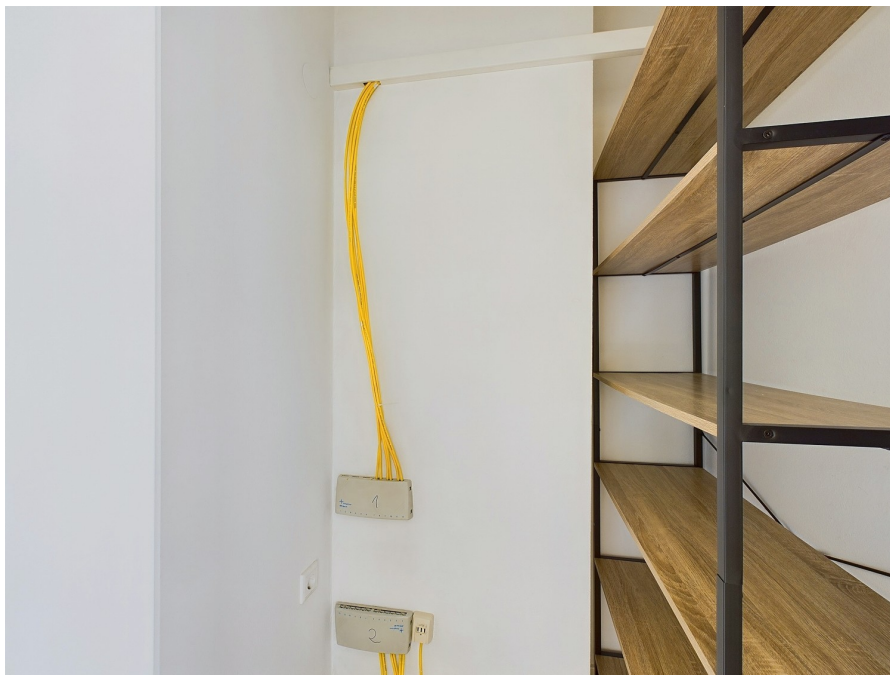
CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété





CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété



CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété



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)

CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## La propriété



**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

CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Une première impression

Diese moderne und komplett sanierte Gewerbeimmobilie in der Johannisstraße in Nürnberg bietet auf 108 m<sup>2</sup> 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 Sanitäreinrichtungen 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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



CODE DU BIEN: 25021014 - 90419 Nürnberg – St. Johannis

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nuremberg  
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)