

Exposé

Wohnung in Nürnberg

St. Johannis - Helle 4-Zi.-Wohnung mit Balkon - Erstbezug nach Modernisierung - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-449577

Wohnung

Verkauf: **369.000 €**

Hallerstrasse 23
90419 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	145 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im beliebten Nürnberger Stadtteil St.-Johannis!

Diese frisch modernisierte 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie einen Balkon in ruhiger Lage. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug) eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet ein attraktives Zuhause für Familien und Paare.

Die gelungene Kombination aus klassischem Altbaucharme, praktischer Aufteilung und gefragter Wohnlage macht dieses Angebot besonders interessant.

Auf rund 70 m² Wohnfläche erwarten Sie ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer – ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice, eines mit Zugang zum Balkon. Alle Zimmer sind bequem vom Flur aus erreichbar. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine offene Küche, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC, einen Flur sowie ein Kellerabteil.

Die Wohnung ist aktuell unvermietet und wird direkt bezugsfrei übergeben. Die WEG besteht seit dem 01.01.2025 und das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 144,99 € inklusive Heizkosten.

Energie & Gebäudedaten:

Baujahr: 1927

Etage: 3. Obergeschoss

Heizungsart: Gas-Zentralheizung (2018 modernisiert)

Warmwasserversorgung zentral

Kaufpreis & Konditionen:

Kaufpreis Wohnung: 369.000 €

Provision: provisionsfrei für Käufer

Bezugsfrei: ab sofort

Ausstattung

Ausstattung & Highlights:

Erstbezug nach Modernisierung

ca. 70 m² Wohnfläche

4 Zimmer mit guter Raumaufteilung

Balkon nach Westen mit Sonne am Nachmittag/Abend

Helle Wohnräume

Bad mit Dusche und separates WC (Villeroy und Boch, Hans Grohe Armaturen)

Kellerabteil

Gepflegtes Mehrfamilienhaus

Ruhige und gefragte Wohnlage

Bezugsfrei ab sofort

Provisionsfrei für Käufer

Hinweis zu den Fotos und zur Möblierung:

Die in dieser Anzeige veröffentlichten Bilder zeigen echte, aktuelle Aufnahmen der Wohnung. Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände befinden sich derzeit tatsächlich in der Wohnung und wurden nicht digital eingefügt.

Die Möblierung wurde bewusst gewählt, um Ihnen ein besseres Raumgefühl und mögliche Einrichtungsideen zu vermitteln.

Die Wohnung wird im Zuge des Verkaufs vollständig geräumt und bezugsfrei übergeben.

Fazit

Eine helle, frisch modernisierte Wohnung mit West-Balkon, praktischer Aufteilung und hervorragender Lage in St.-Johannis – ideal für Familien und Paare, die eine zentrale, aber ruhige Wohnlage in Nürnberg suchen.

Ist Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage mitten im beliebten Nürnberger Stadtteil St.-Johannis. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur, kurze Wege und hohe Lebensqualität aus.

Einkaufsmöglichkeiten sind schnell erreichbar, Gastronomie gibt es in unmittelbarer Umgebung.

Sehr gute Anbindung an Bus, Straßenbahn und U-Bahn.

Schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt.

Schulen und Ärzte in direkter Nähe.

Nordklinikum gut erreichbar.

Pegnitzauen und Grünflächen in der Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	141,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



