

# Exposé

## Wohnung in Nürnberg

### ST JOHANNIS - HELLE, RUHIGE 4-ZI.-WOHNUNG MIT BALKON - ERSTBEZUG NACH RENOVIERUNG - 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	67,00 m <sup>2</sup>	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 67 m<sup>2</sup> 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. 67 m<sup>2</sup> 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 vorhanden

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 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.

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

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

Einkaufsmöglichkeiten schnell erreichbar, Gastronomie in unmittelbarer Umgebung.

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

Schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt.

Ärzte und medizinische Versorgung 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



