



## 90419 Nürnberg

# Johannis! Außergewöhnliche Stadtwohnung mit toller Balkonterrasse + TG!



**459.000 €**

Kaufpreis

**95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1993
alter.alter_attr	Neubau

### Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	17.12.2018
gültig bis	17.12.2028
Baujahr (Haus)	1993
Energieverbrauchskennwert	75
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen ✓

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Befeuierung

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- hellgraue Vinylböden
- Einbauküche mit Esstheke (Spülmaschine defekt)
- geräumiges Bad weiß gefliest mit Dusche und Lichtkuppel
- separates WC und Abstellraum
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- weiße Türen
- Balkonterrasse Terracotta-Fliesen
- Beheizung mittels Fernwärme



## Beschreibung

---

Für Liebhaber offenen Wohnens ist diese großzügige Eigentumswohnung bestens geeignet. Der Grundriss ist mit viel Freiraum gestaltet. Ungestörtes Wohnen ergibt sich durch die Lage im 5. OG (erstes Dachgeschoss). Die Wohnung ist mit dem Lift, zu dem ein ebenerdiger Zugang besteht, erreichbar. Im geräumigen Eingangsbereich befinden sich die Diele und Wohnküche mit einer Fläche von rund 41 m<sup>2</sup>. Ehemals waren hier zwei Zimmer vorgesehen, die Wände wurden entfernt.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist die ansprechende Balkonterrasse mit rund 12 m<sup>2</sup> Grundfläche, von der sich ein Traumblick ins Grüne und auf die ansprechend gestaltete Wohnanlage bietet. Die Terrasse ist vom Wohnbereich über eine Doppeltür begehbar. Zudem besteht ein zweiter Zugang über eine Glastür im Treppenhaus. Abgerundet wird das stimmige Bild durch das geräumige Bad mit Lichtkuppel, dem separaten WC und Abstellraum. In der freien Nische im Bad wäre Platz für eine Sauna oder Infrarotkabine.

Die Wohnung eignet sich ideal für ein bis zwei Personen als Stadtwohnung oder Altersruhesitz. Durch den Einzug der ursprünglichen Wände könnte die Wohnung wieder als 3-Zimmer-ETW genutzt werden.

Die Wohnanlage wurde 1993 von Dr. Haffer Wohnbau erstellt und verteilt sich auf zwei Häuser. Die Wohnung befindet sich im vorderen Haus, in dem sich nur in den beiden oberen Geschossen Wohnungen befinden. Die Gewerbeeinheiten werden als ruhige Büro- und Praxiseinheiten genutzt.

Zum Eigentum gehören Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz.

## Lage

---

Eine der schönsten und gefragtesten Wohnlagen Nürnbergs. Am Beginn des Stadtteil St. Johannis, nur wenige Gehminuten von der Burg, der Grünanlage "Hallerwiese", Pegnitzgrund und Hauptmarkt entfernt. Optimale Infrastruktur mit sehr guter öffentlicher Anbindung mit nah gelegener Bus- und Straßenbahnhaltestelle.

## Sonstige Angaben

---

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 443,-- € inklusive Heizkosten. Diese sind mit anteilig 223,-- € enthalten. Für den Tiefgaragenstellplatz fallen monatlich 20,-- € an.



 **bornemann**  
i m m o b i l i e n



















































