



## 90419 Nürnberg

Grün + ruhig! Toplage Hallerwiese! Freie, ren.-bed. 4-Zi.-ETW mit Südloggia + TG!



**409.000 €**

Kaufpreis

**98,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**  
 bornemann immobilien Frau Angela Bornemann  
 Tel.: +49 911 206390  
[office@bornemann-immobilien.de](mailto:office@bornemann-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Wohnfläche   | 98,5 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 4                   |
| Schlafzimmer | 2                   |
| Badezimmer   | 1                   |

### Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | ab sofort |
|--------------|-----------|

### Zustand

|         |                |
|---------|----------------|
| Zustand | renovierungsbe |
|---------|----------------|

### Preise & Kosten

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis           | 409.000 €        |
| provisionspflichtig | ✓                |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inklusive |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 18.08.2018  |
| gültig bis                | 17.08.2028  |
| Wertklasse                | D           |
| Baujahr (Haus)            | 1965        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 111,8       |



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

Gäste-WC ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Parkettböden (Eiche Mosaik) in allen Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur
- weiße Holztüren
- weiße Kunststoff-Isolierverglasung
- Bad mit Fenster, Badewanne, WC und Waschbecken
- separates WC
- Abstellraum
- Öl-Zentralheizung



## Beschreibung

Traumlage im Herzen von Nürnberg. Die gepflegte Wohnanlage mit insgesamt 16 Eigentumswohnungen wurde 1965 auf einem großzügigen Parkgrundstück erstellt und ist umgeben von schönen Grünflächen. Sie befindet sich direkt an der Parkanlage Hallerwiese in unmittelbarer Altstadt Nähe. Von allen Räumen bietet sich ein unverbauter Blick ins Grüne.

Die ansprechend aufgeteilte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit guten Zimmergrößen, Tageslichtbad, Abstellraum und Südloggia liegt im 2. OG. Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr, eine umfassende Renovierung (Elektrik, Sanitär, Bad, WC, Heizkörper, Böden, Türen, Wände und Decken) ist notwendig.

Die Fenster mit elektrischen Jalousien wurden 2024 erneuert.

Durch den barrierefreien Zugang (stufenloser Hauseingang und Lift) zur Wohnung und Garage eignet sich die Wohnung auch ideal als Altersruhesitz. Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem ordentlichen Zustand, der Rücklagenstand ist komfortabel.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Parkplätze an der Hallerwiese sind knapp, einen besonderen Wert hat daher der zum Eigentum gehörende, ebenerdige Garagenstellplatz, für den zusätzlich 20.000,-- € anfallen. Die Garagendecke wurde als ansprechende Grünfläche gestaltet.

## Lage

Sehr gefragte Lage in unmittelbarer Nähe zur Altstadt, der Hauptmarkt ist in ca. 10 Gehminuten zu erreichen. Die Straßenbahnhaltestelle mit U-Bahnanbindung ist ebenfalls fußläufig in nächster Nähe.

## Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt 503,-- € inklusive Heizkostenvorauszahlung.







































