



## 90403 Nürnberg

Altstadtoase in bester Lage! Freie 3,5-Zimmer-ETW mit SW-Balkon + TG-Duplexparker!



**470.000 €**

Kaufpreis

**108 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

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	108 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	470.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.05.2019
gültig bis	01.05.2029
Wertklasse	E
Baujahr (Haus)	1983
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	145
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnzimmer und Flur Parkettboden
- Schlafräume und Ankleide Teppichböden
- geräumiges Duschbad mit Waschmaschinenanschluss
- zweites Bad mit Badewanne, WC und zwei Waschbecken
- Holzfenster mit Rollläden
- Ausstattung Bäder und WC entspricht dem Baujahr
- Beheizung mittels Gas-Zentralheizung



## Beschreibung

---

Besonderes Wohnen mit Altstadtflair! Die gepflegte Wohnanlage liegt in unmittelbarer Nähe zum Tiergärtnertor - einem der schönsten Plätze in Nürnberg - und zur Burg. Sie befindet sich im Albrecht-Dürer-Hof, inmitten der historischen Sebalder Altstadt. Urban und ruhig leben lässt sich hier optimal verbinden.

Aufgrund der Lage steht das gesamte Gebiet unter Ensembleschutz. Die Wohnanlage wurde 1983 gebaut und besteht aus insgesamt 24 Eigentumswohnungen und 11 kleinen Gewerbeeinheiten (Läden) im Erdgeschoss, die sich auf drei Häuser verteilen. Die freie 3,5-Zimmer-Wohnung liegt im 2. OG und ist auch über einen Lift, der im jeweiligen Zwischenpodest hält, erreichbar. Zu den Vorzügen gehören die großzügige Aufteilung mit hellem Wohnbereich, zwei Bädern und separatem WC sowie Schlafzimmer mit davorliegender Ankleide. Der breite Flur eignet sich optimal als Staufläche oder zur Einrichtung eines Arbeitsplatzes. Von allen Wohn- und Schlafräumen besteht ein Balkonzugang. Der sonnige, ca. 12 m<sup>2</sup> große Balkon hat eine südwestlich Ausrichtung und liegt zum Innenhof.

Zum Eigentum gehört ein Kellerabteil.

Parkplätze in der Altstadt sind knapp, einen besonderen Wert hat daher der Duplexparker (oberer Platz) in der gepflegten Tiefgarage, der für 25.000,-- € zusätzlich erworben werden kann.

## Lage

---

Gesuchte Altstadtlage in schöner Umgebung. Der Hauptmarkt und die Fußgängerzone mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß erreichbar. Ebenso die Straßenbahn- und Bushaltestelle. Eine tolle Auswahl ansprechender Lokale befindet sich ebenfalls in Laufnähe. Durch das Nachtfahrverbot, das in der Altstadt ab 22 Uhr - Anwohner ausgenommen - gilt, ist ruhiges Wohnen gewährleistet.

## Sonstige Angaben

---

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung inkl. Heizung beträgt 411,-- € für die Wohnung und 20,-- € für den Tiefgaragenstellplatz









































