90489 Nürnberg

HEGERICH: Über den Dächern Nürnbergs – ein Zuhause mit Raum zum Wohlfühlen

240.000 €
Kaufpreis

70 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Charlotte Link
Tel.: 09111316050
cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	240.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	247,99 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	16.08.2018
gültig bis	16.08.2028
Baujahr (Haus)	1965
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	119
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab 01.11.2026

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Kunststoff	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Platz für individuelle Wohnideen
- Direkter Zugang zum überdachten Balkon
- Schöner Ausblick über die umliegenden Dächer und ins Grüne
- Helle und freundliche Wohnräume
- Gepflegter Parkettboden im Wohn- und Essbereich
- Großzügiges Schlafzimmer mit viel Platz für Schranklösungen
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschmöglichkeit
- Separates Gäste-WC mit Fenster
- Praktischer Flurbereich mit zusätzlichem Stauraumpotenzial
- Aufzug im Gebäude
- Durchdachter und alltagstauglicher Grundriss
- Kellerabteil
- Waschraum
- Garagenstellplatz
- Gepflegtes Treppenhaus

Beschreibung

Diese Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Raumgefühl, einer durchdachten Aufteilung und einem Wohnbereich, der sofort zum Mittelpunkt des Zuhauses wird. Helle Räume, ein schöner Parkettboden und der überdachte Balkon schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und machen die Immobilie besonders interessant für Paare, Singles oder auch als attraktive Kapitalanlage.
Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Durch seine Größe lassen sich Wohnen und Essen wunderbar miteinander verbinden, ohne dass der Raum an Offenheit verliert. Der gepflegte Parkettboden sorgt für eine warme Ausstrahlung, während die großen Fensterflächen viel Tageslicht hereinlassen. Von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Loggia, die den Wohnraum nach draußen erweitert. Mit seinem schönen Blick über die Umgebung bietet er einen geschützten Platz für entspannte Stunden – ob beim Frühstück, mit einem Buch oder an einem lauen Sommerabend.
Auch das Schlafzimmer präsentiert sich angenehm großzügig und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie umfangreiche Schranklösungen.
Die vorhandene Schrankwand zeigt eindrucksvoll, wie viel Stauraum sich hier integrieren lässt.
Die separate Küche ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine individuell gestaltete Einbauküche. Aufgrund der Größe der Küche, haben Sie die Möglichkeit für viele Küchenmöbel, welche für ausreichend Arbeits- und Stauraum sorgen könnten. Zudem steht Ihnen ein Fenster für angenehmes Tageslicht und eine gute Belüftung zur Verfügung.
Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit sowie ein Fenster – ein praktischer Pluspunkt im Alltag. Ergänzt wird der Grundriss durch ein separates WC, sodass Bad und Gäste-WC räumlich voneinander getrennt sind. Der großzügige Flurbereich verbindet die einzelnen Räume miteinander und bietet zusätzliche Möglichkeiten für Garderobe und Stauraum.
Ein weiterer Komfortfaktor ist der Aufzug im Gebäude, der den Zugang zur Wohnung im 5. OG deutlich angenehmer gestaltet.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und lebendigen Wohnlage im Nürnberger Nordosten. Die Nähe zur Nürnberger Innenstadt, eine hervorragende Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten machen diesen Standort besonders interessant für alle, die das Stadtleben genießen und gleichzeitig Wert auf ein schönes Wohnumfeld legen.
Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die gelungene Kombination aus zentraler Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie gemütliche Cafés und Restaurants befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind gut erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.
Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung ebenfalls zahlreiche Möglichkeiten. Besonders der nahegelegene Wöhrder See mit seinen weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen lädt dazu ein, dem Alltag zu entfliehen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen
Ob eine morgendliche Joggingrunde, ein gemütlicher Spaziergang oder ein sommerlicher Nachmittag am Wasser – hier lässt sich die Freizeit abwechslungsreich gestalten. Auch die Nürnberger Altstadt mit ihrem vielfältigen Kultur-, Gastronomie- und Einkaufsangebot ist bequem erreichbar.
Ein weiterer Pluspunkt ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die U-Bahn-Station Rennweg sowie weitere öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen eine Verbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen sowie die überregionalen Autobahnverbindungen gut erreichbar.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

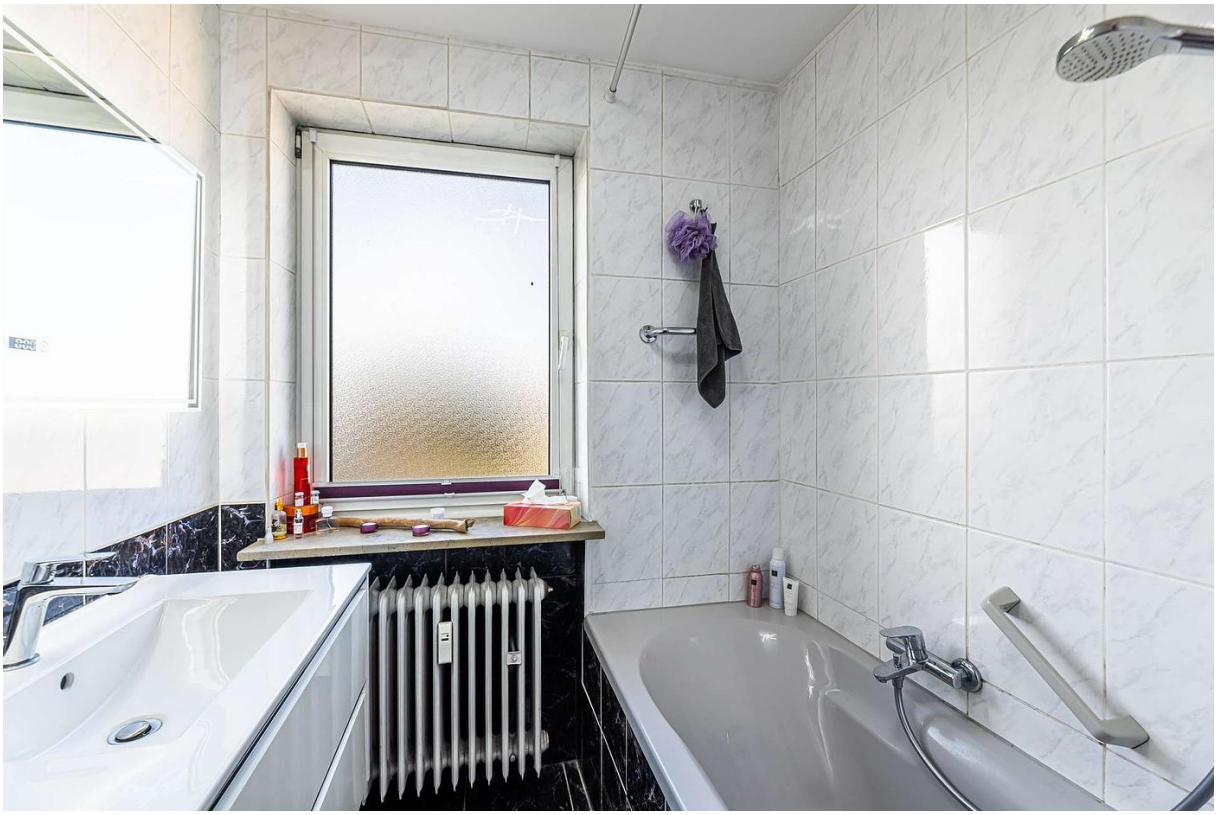
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse



Exposéplan, nicht maßstäblich