



90427 Nürnberg

HEGERICH: Ihr neues Zuhause in Boxdorf: Großzügige 4 Zimmer, barrierefrei & mit Balkon



629.000 €

Kaufpreis

103 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131 605 17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Zustand	Erstbezug
---------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	629.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	0

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.01.2024
gültig bis	30.01.2034
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Holzpellets



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Größtenteils bodentiefe Fensterelemente mit elektrischen Rollläden
- Strapazierfähiges Eichen-Massivparkett
- Fliesen nach jeweiliger Bemusterung
- Fußbodenheizung
- Wohnungen mit zugeordneten Kellerabteilen
- Stadthäuser sind vollunterkellert
- Tiefgaragenzugang von allen Häusern
- Tiefgaragenstellplätze
- Kinderwagenstellplätze im Keller
- Fahrradabstellplätze vor den Häusern und im Keller
- Mülltonnenhäuser im Keller
- Digitale Klingelanlage mit integrierter Sprechanlage und Videofunktion



Beschreibung

In einem modernen, architektonisch klar gestalteten Wohnensemble in Nürnberg erwartet Sie diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 103,05 m². Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Platz für unterschiedliche Lebensmodelle und einen hellen Wohnmittelpunkt mit direktem Zugang ins Freie.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn-/Ess-/Kochbereich mit rund 31,69 m² – ein einladender Raum, der Kochen, Essen und Wohnen perfekt miteinander verbindet. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und schaffen ein modernes Wohngefühl. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der viel Platz für einen Esstisch, Lounge-Möbel oder Begrünung bietet – ideal für ein Frühstück in der Sonne oder entspannte Abende an der frischen Luft.

Neben dem Wohnbereich stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel nutzbar sind – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Schlafzimmer ist mit ca. 16,30 m² angenehm geräumig, die beiden weiteren Zimmer mit ca. 11,16 m² und 10,29 m² eignen sich hervorragend für Familie, Arbeit oder Hobby.

Für zusätzlichen Komfort sorgen zwei vollwertige Badezimmer: ein großzügiges Bad sowie ein separates Gäste-Bad – ideal für Familien oder wenn Besuch kommt. Ein praktischer Hauswirtschafts-/Abstellraum bietet wertvollen Stauraum für Vorräte, Haushaltsgeräte oder Wäsche. Abgerundet wird das Raumkonzept durch ein gut geschnittenes Entrée sowie harmonisch geplante Flurflächen, die die Wohnung angenehm erschließen. Diese Wohnung ist die perfekte Kombination aus moderner Architektur, funktionalem Grundriss und wohnlicher Großzügigkeit – ideal für alle, die zeitgemäß wohnen und dabei Wert auf Platz, Komfort und ein hochwertiges Umfeld legen.

Lage

Die wunderschöne 4-Zimmer Wohnung liegt im Stadtteil Boxdorf – einer beliebten, angenehm ruhigen Wohnlage im Nürnberger Norden. Das Umfeld ist geprägt von moderner Wohnbebauung, viel Grün und einem entspannten, familienfreundlichen Charakter. Wer die Nähe zur Stadt schätzt, aber nicht mitten im Trubel wohnen möchte, findet hier einen Standort, der Alltagstauglichkeit und Lebensqualität sehr stimmig verbindet.

Im direkten und erweiterten Umfeld sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister sowie weitere Angebote der Nahversorgung gut erreichbar. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in der Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Paare und Familien macht. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Grün- und Freiflächen ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren – nicht zuletzt in Richtung Knoblauchsland, das für seine weiten Felder, Hofläden und Freizeitmöglichkeiten bekannt ist.

Für größere Ausflüge ins Grüne eignet sich zudem der Volkspark Marienberg als beliebtes Naherholungsziel.

Verkehrstechnisch überzeugt der Standort durch eine komfortable Anbindung: Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Für Pendler und Vielfahrer ist die Nähe zu den wichtigen Verkehrsachsen der Metropolregion ein klarer Vorteil – ebenso wie die grundsätzlich gute Erreichbarkeit von Flughafen und Hauptbahnhof. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und schneller Anbindung – ideal für alle, die modern leben möchten und dabei Wert auf ein ausgeglichenes Umfeld legen.



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 05 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

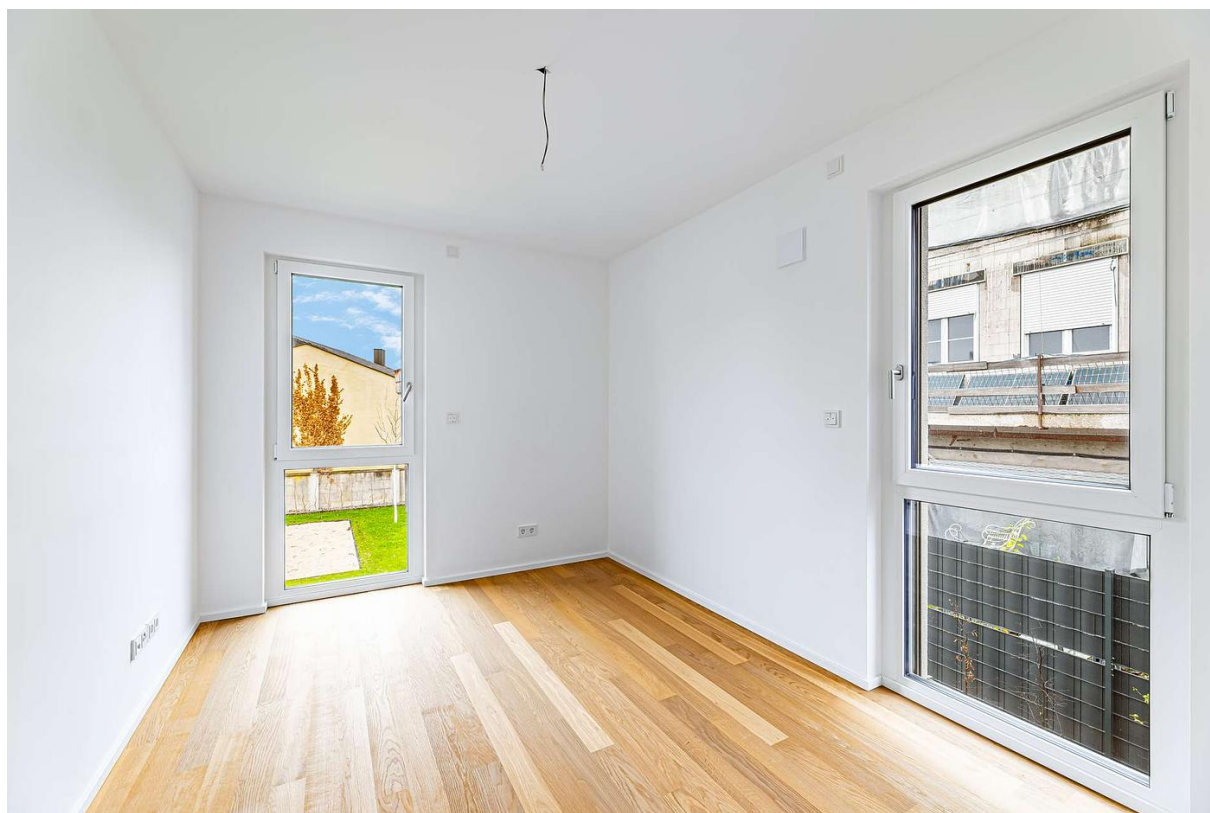
SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

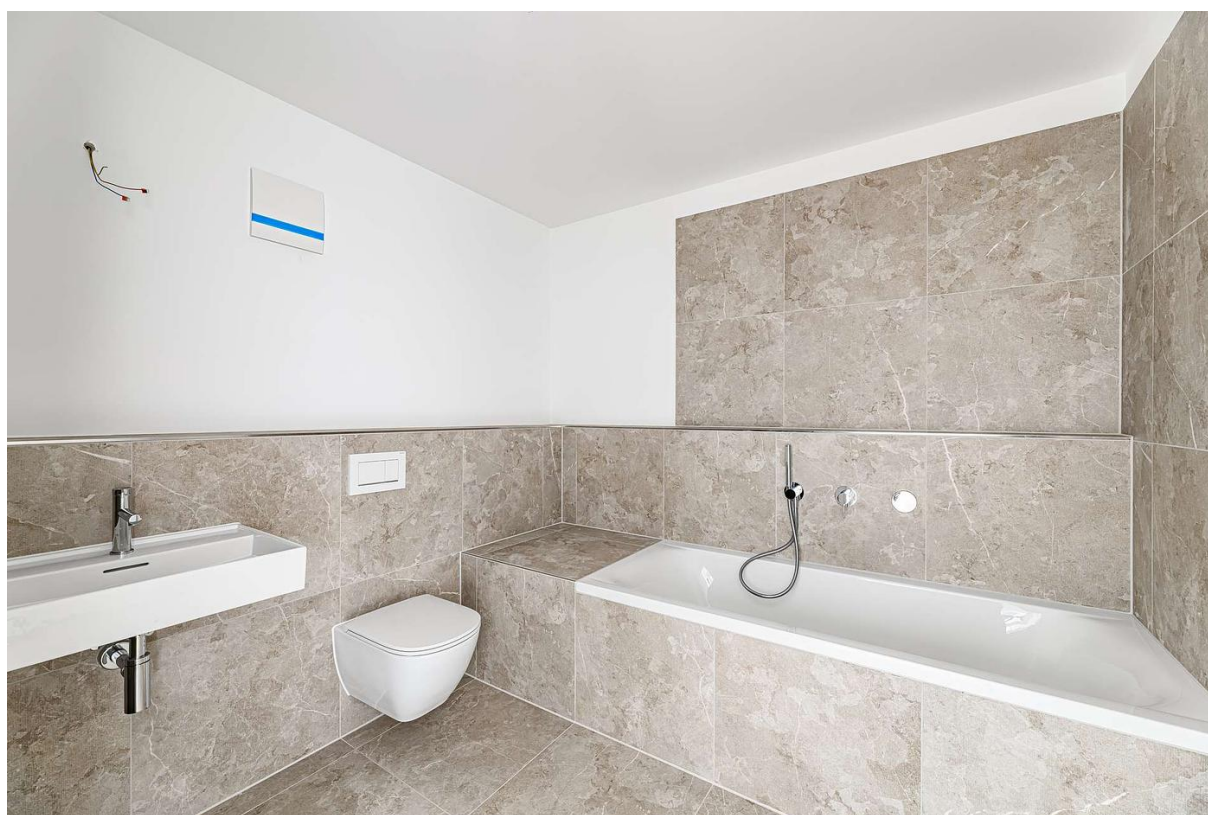
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

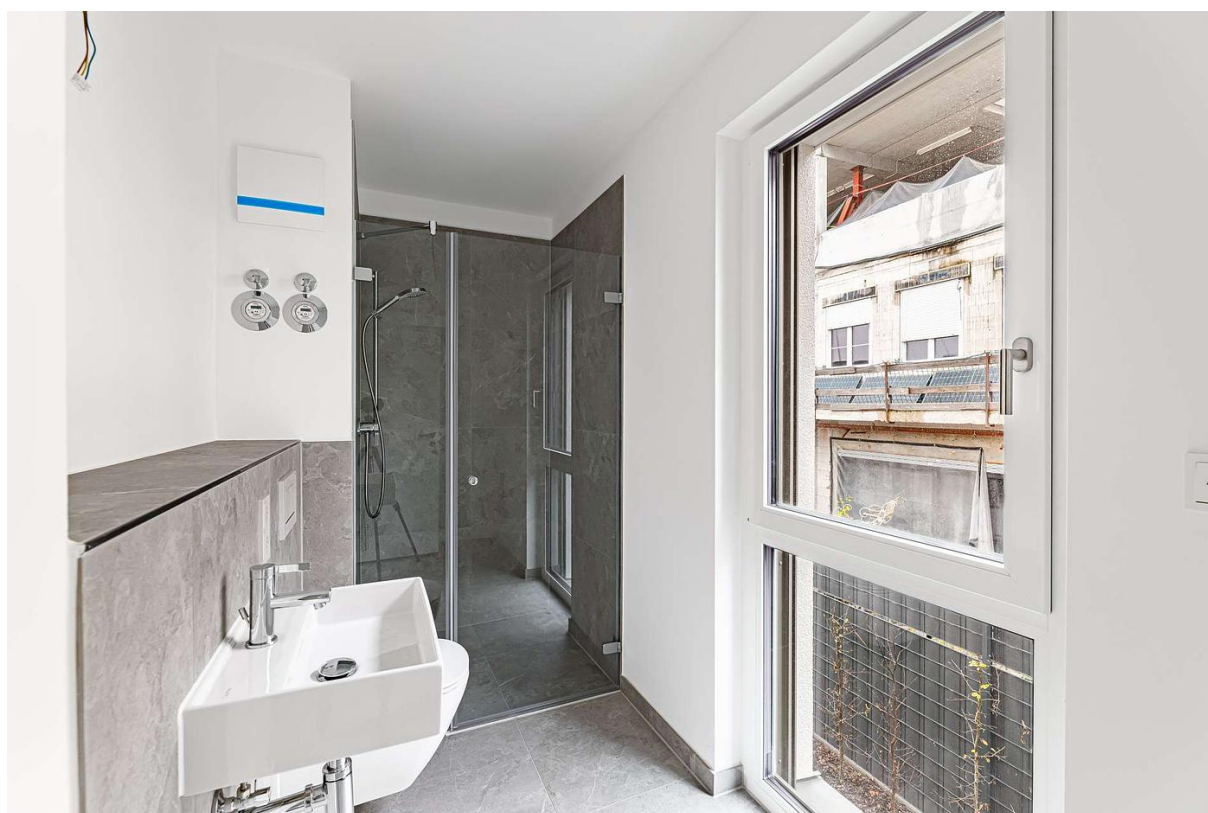
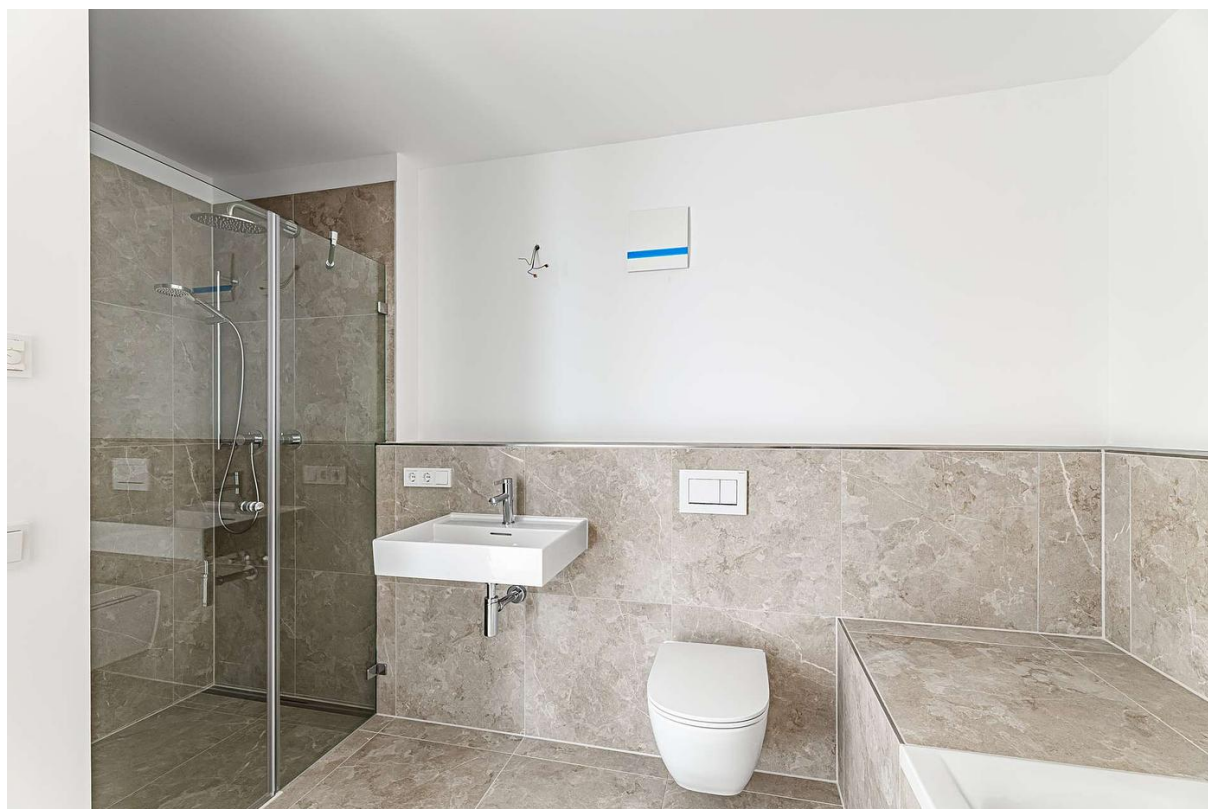
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

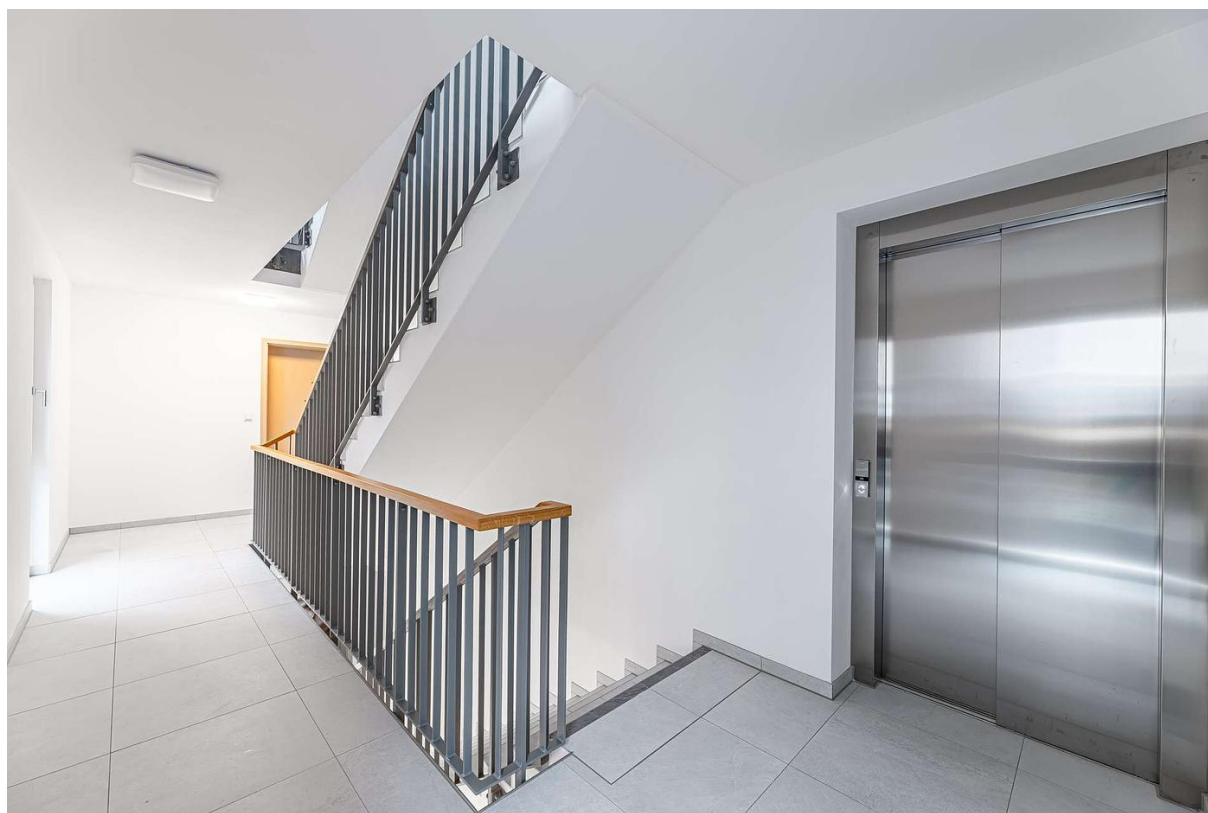


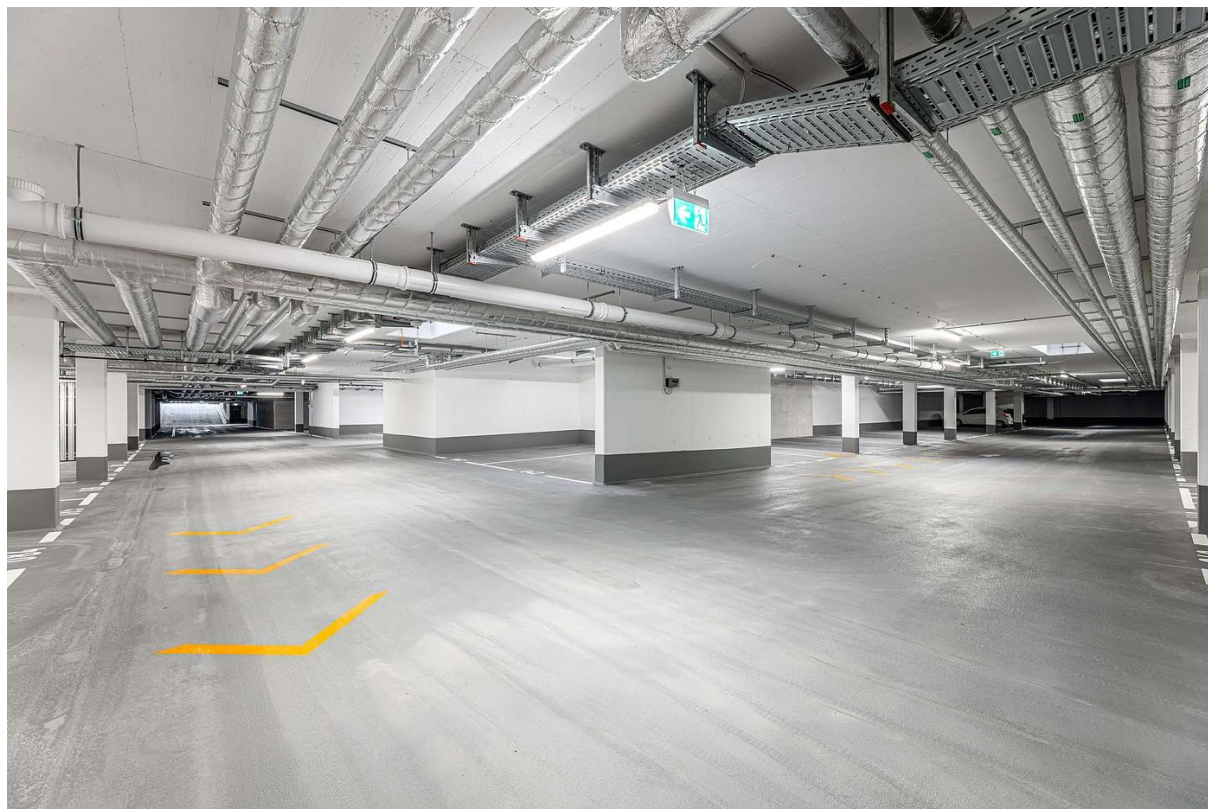






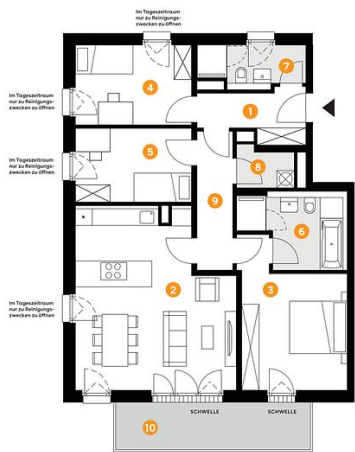








6.06



4-ZIMMER-WOHNUNG
1. Obergeschoss
Wohnfläche 103,05 m²

DETAILS WOHNUNG	
1. Entrée	5,78 m²
2. Kochen/Essen/Wohnen	31,69 m²
3. Schlafen	16,30 m²
4. Zimmer 1	11,16 m²
5. Zimmer 2	10,29 m²
6. Bad	8,58 m²
7. Gäste-Bad	5,09 m²
8. HWR/Abstellraum	2,63 m²
9. Flur	5,96 m²
10. Balkon (50%)	5,57 m²
Gesamt	103,05 m²

GESAMTANSICHT



EIN PROJEKT DER



INSTONE.DE

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV 2004). Die Freizeite in Form von ebenerdigen Terrassen, Balkone und Loggien werden den Wohnflächen im Erdgeschoss und den Regelgeschossen mit 50% angerechnet. Die Dachterrassen in den Staffeltgeschossen werden mit 30% angerechnet. Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von Mai 2023 repräsentieren. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer

Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Bei Zweifeln hat die Baubeschreibung Vorrang vor den Plänen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung. Plan nicht zur Maßentnahme geeignet.
- AUSFERTIGUNG 26.03.2024 -

LEGENDE

