90562 Heroldsberg

HEGERICH: Licht. Architektur. Lebensqualität. – Ein Zuhause mit besonderem Charakter

875.000 €
Kaufpreis

143 m²
Wohnfläche

479 m²
Grundstücksfläche

3
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcus Schubert
Tel.: +49 911 131 605-0
ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143 m²
Grundstücksfläche	479 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	2024
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Kaufpreis	875.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.02.2022
gültig bis	25.02.2032
Baujahr (Haus)	2024
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	27.2
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Befeuerung

Elektro	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Moderner, architektonisch anspruchsvoller Wohnstil
- Beeindruckender, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Großzügiges, offenes Raumkonzept mit besonderem WOW-Effekt
- Bodentiefe Fensterfronten mit Blick ins Grüne
- Fließender Übergang zwischen Wohnbereich, Terrasse und Garten
- Moderne, offene Küche mit großzügiger Kochinsel
- Liebevoll angelegter und geschützter Garten
- Eigener Wellnessbereich mit Sauna und Eisbecken
- Drei flexibel nutzbare Zimmer im Obergeschoss
- Großzügiges Schlafzimmer mit großen Fensterflächen
- Hochwertiger Holzfußboden im Obergeschoss
- Stilvolles Badezimmer mit Badewanne und modernem Waschtisch
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Hauswirtschaftsraum
- Zusätzliche Technik- und Nutzflächen mit viel Stauraum
- Carportbereich
- Moderne Architektur trifft auf außergewöhnlich wohnliche Atmosphäre

Beschreibung

Schon beim Betreten wird deutlich: Dieses Haus ist alles andere als gewöhnlich. Klare Architektur, außergewöhnlich viel Tageslicht und ein modernes, offenes Raumkonzept schaffen ein Wohngefühl, das sofort begeistert.

Der absolute WOW-Moment erwartet Sie im Erdgeschoss. Der beeindruckend offene Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses und vermittelt durch seine großzügigen Dimensionen ein besonderes Gefühl von Weite und Freiheit. Gleich mehrere bodentiefe Fensterfronten holen den Garten optisch direkt ins Haus und lassen Innen- und Außenbereich beinahe miteinander verschmelzen. Sonnenlicht, Grün und moderne Architektur werden hier zu einer außergewöhnlichen Wohnkulisse.
Die offen integrierte Küche mit großzügiger Kochinsel fügt sich perfekt in das Raumkonzept ein. Kochen, Essen und Wohnen finden hier nicht getrennt voneinander statt, sondern werden zu einem gemeinsamen Lebensraum. Ob entspannte Abende auf dem Sofa, gemeinsames Kochen oder ein großer Esstisch für Familie und Freunde – dieser Bereich ist gemacht für das Leben und für besondere Momente. Vom Wohnbereich geht es direkt hinaus in den liebevoll angelegten Garten mit Terrasse und verschiedenen Rückzugsmöglichkeiten. Ein weiteres außergewöhnliches Extra wartet im eigenen kleinen Wellnessbereich mit Sauna und Eisbecken – perfekt, um den Tag mit einem Saunagang und anschließender Abkühlung ausklingen zu lassen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein separates WC, einen Hauswirtschaftsbereich sowie zusätzliche Technik- und Nutzflächen, die praktischen Stauraum schaffen. Über die markante Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier befinden sich insgesamt drei Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Großzügige Fensterflächen, warmer Holzfußboden und viel natürliches Licht setzen die moderne und hochwertige Atmosphäre auch hier konsequent fort. Ein weiteres Highlight ist das stilvolle Badezimmer. Großformatige Fliesen, die Badewanne, ein moderner Waschtisch und der große, hinterleuchtete Rundspiegel verleihen dem Raum einen eleganten Wellnesscharakter.

Lage

Heroldsberg zählt zu den besonders attraktiven Wohnlagen im direkten Umfeld von Nürnberg und verbindet auf angenehme Weise naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen in die Stadt. Der charmante Markt bietet ein gewachsenes, gepflegtes Wohnumfeld und schafft damit ideale Voraussetzungen für alle, die Ruhe und Lebensqualität schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu wollen.
Die Nähe zum Sebalder Reichswald macht die Lage besonders reizvoll. Ausgedehnte Wald- und Grünflächen laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Gerade für Familien, Paare und Naturliebhaber entsteht so ein Wohngefühl, das Erholung direkt vor der eigenen Haustür ermöglicht. Auch im Alltag überzeugt Heroldsberg mit kurzen Wegen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomie, Ärzte sowie Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich direkt im Ort beziehungsweise im näheren Umfeld. Kindergärten und Schulen ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur. Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an Nürnberg und die umliegende Metropolregion. Sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Nürnberg und weitere wichtige Ziele komfortabel erreichbar. Gleichzeitig genießt man in Heroldsberg die entspannte Atmosphäre einer eigenständigen Gemeinde abseits des innerstädtischen Trubels.

Sonstige Angaben

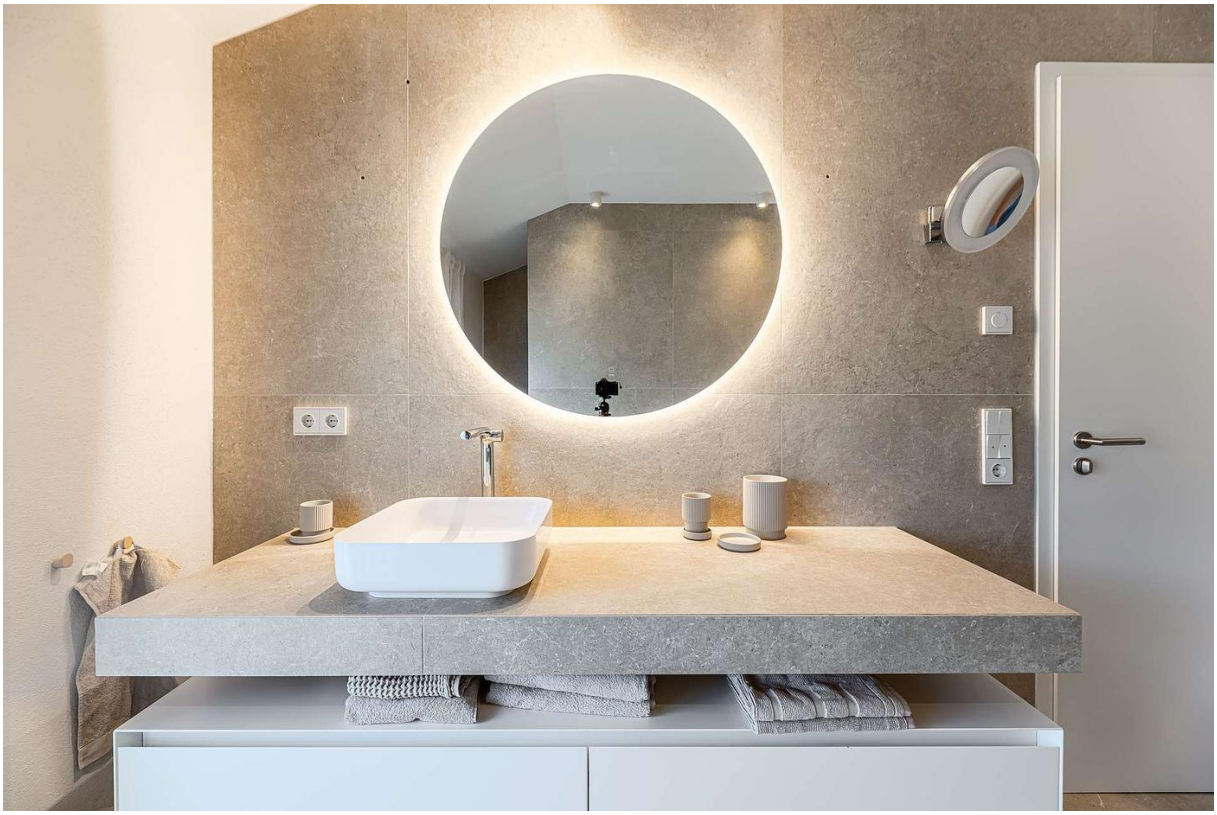
Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

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