



90439 Nürnberg

HEGERICH: Mehr Platz für das, was wirklich zählt - Familienfreundliche 4-Zimmer-Neubauwohnung



1.609,02 €

Kaltmiete

114,93 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	114,93 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.609,02 €
Warmmiete	1.958,02 €
Nebenkosten	349 €
provisionspflichtig	×
Kautionskett	4.827,06 €



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.07.2023
gültig bis	17.10.2033
Baujahr (Haus)	2023
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	31

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---



Beschreibung

In einem modernen Wohnensemble aus dem Jahr 2023 erwartet Sie diese ansprechende 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, die durch ihre gelungene Kombination aus Funktionalität, Wohnqualität und Wohlfühlatmosphäre überzeugt. Das Gebäude steht für zeitgemäßes Wohnen in einem attraktiven und gewachsenen Wohnumfeld.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft einen einladenden Treffpunkt für Familie und Freunde. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden den Innenbereich harmonisch mit der Terrasse, die zum Entspannen an der frischen Luft einlädt.

Die Wohnung verfügt über ein komfortables Schlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die sich flexibel an individuelle Lebenssituationen anpassen lassen. Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Gästebereich oder Hobbyraum – hier finden Sie die passende Lösung für Ihre persönlichen Wohnbedürfnisse.

Besonderen Komfort bieten das moderne Badezimmer sowie ein zusätzliches Duschbad, wodurch auch im Familienalltag ausreichend Freiraum geschaffen wird. Das durchdachte Raumkonzept wird durch einen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie einen separaten, abschließbaren Kellerersatzraum direkt neben der Wohnung ergänzt und schafft zusätzlichen Stauraum für den Alltag.

Die hochwertige Neubausausstattung mit Fußbodenheizung, zeitlosen Materialien und einer energieeffizienten Bauweise schafft ein angenehmes Wohnklima und erfüllt die Anforderungen an modernes Wohnen. Die Wohnung eignet sich gleichermaßen für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Komfort, Qualität und eine nachhaltige Immobilie legen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Sündersbühl – einer urbanen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft mit Mehrfamilienhäusern sowie einer sehr guten Nahversorgung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Kindergärten, Schulen und weitere öffentliche Einrichtungen ergänzen das attraktive Wohnumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Linie U1 sowie mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in weitere Stadtteile. Auch mit dem Pkw sind die wichtigsten Verkehrsachsen und Autobahnen in kurzer Zeit erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten die umliegenden Grünflächen sowie der nahe Pegnitzgrund vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren. Die Kombination aus urbanem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und einer umfassenden Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Berufstätige, Studierende als auch Familien besonders attraktiv.

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.

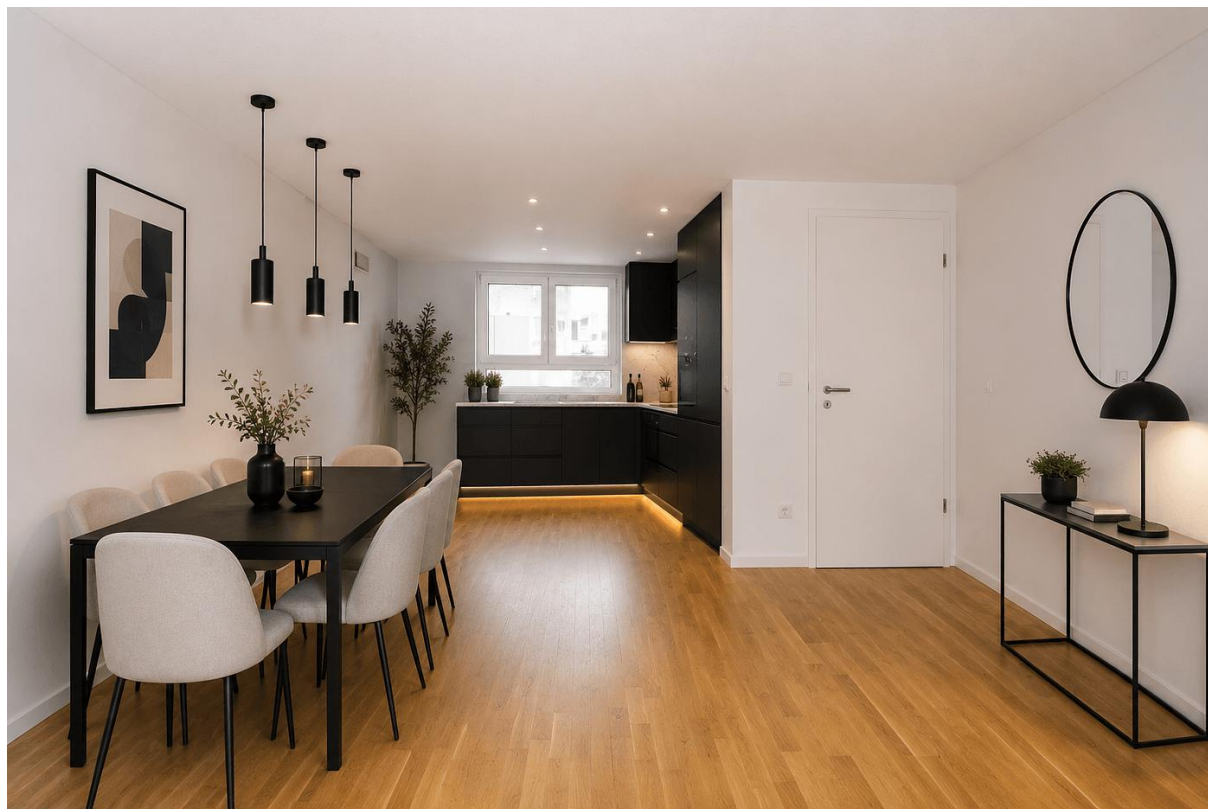
SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

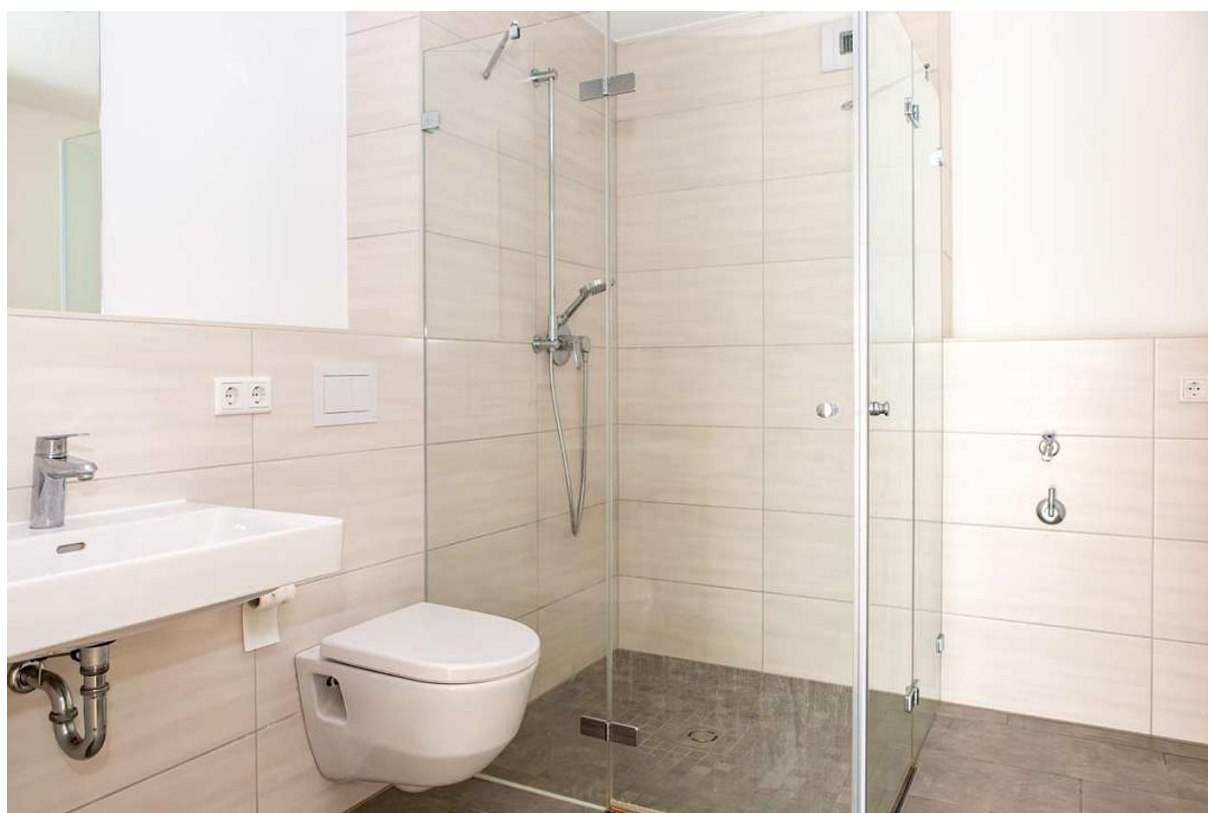
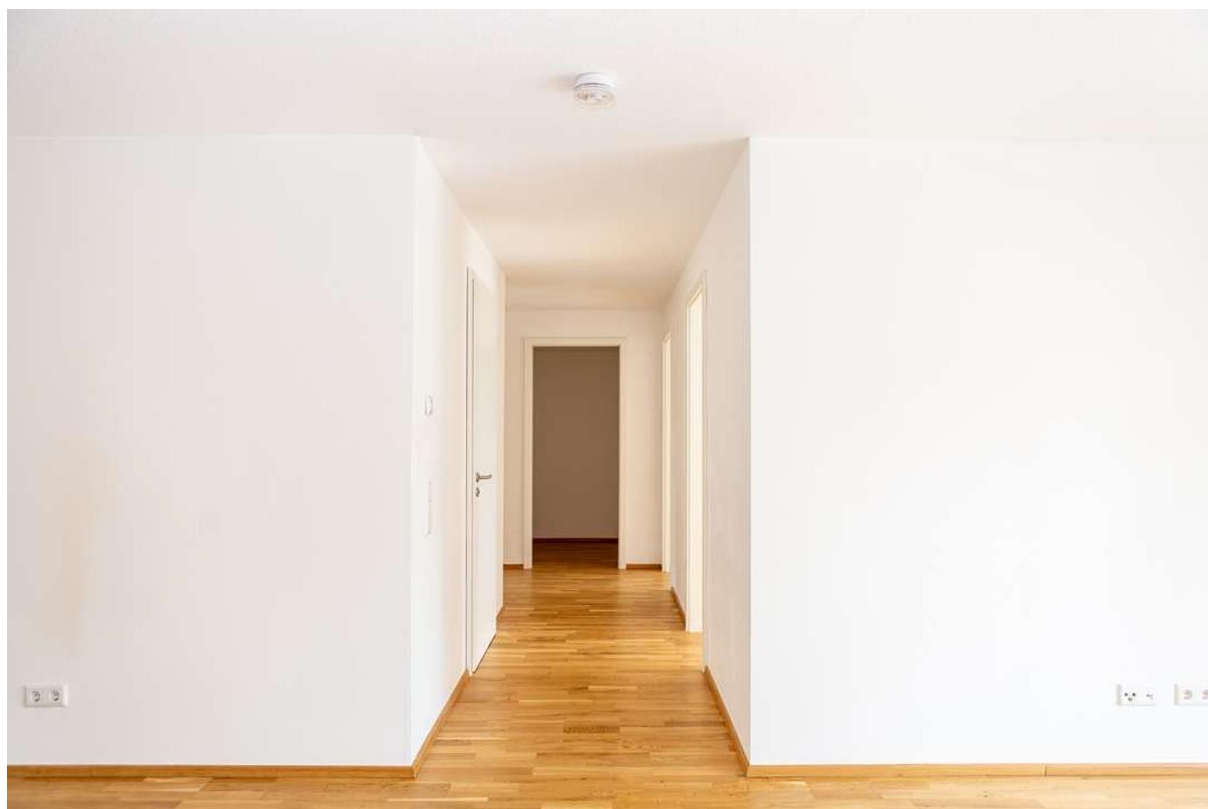
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

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







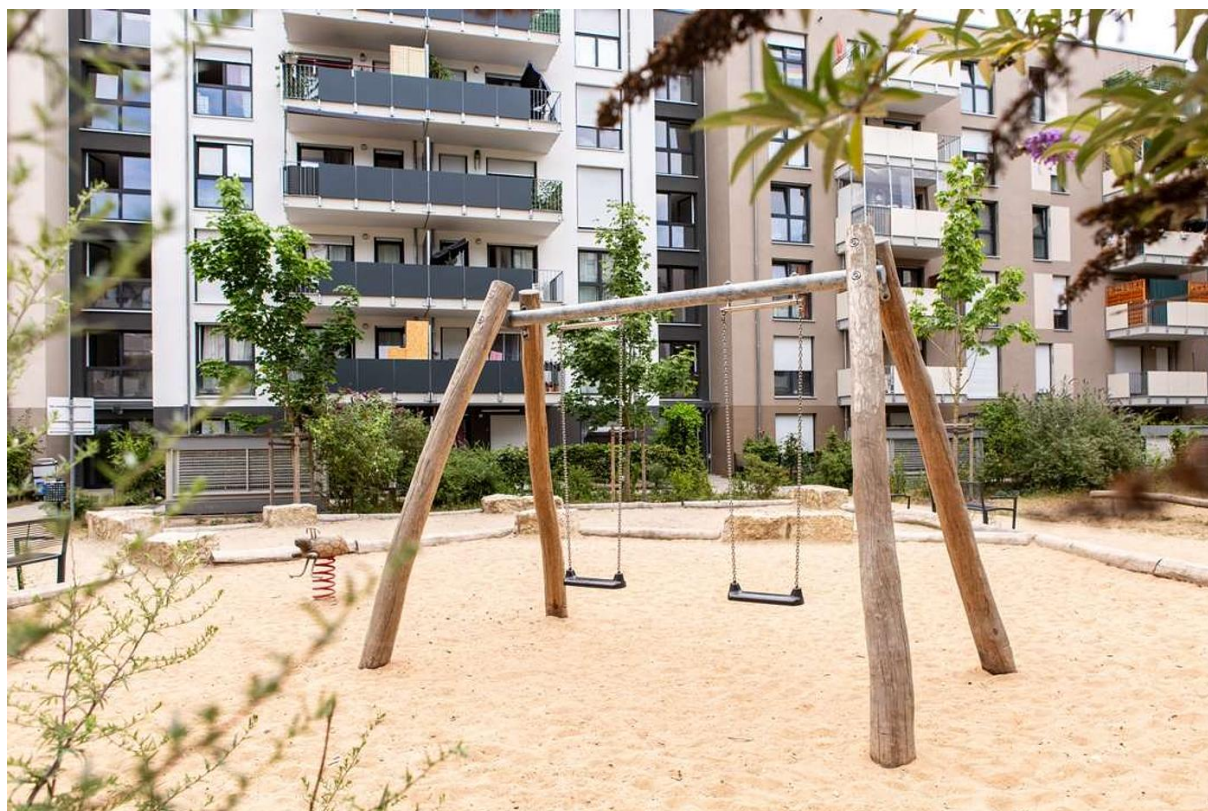














Exemplar, nicht maßstäblich