90431 Nürnberg

HEGERICH: Neuwertig- Ihr Zuhause in Nürnberg-Höfen – Modern, nachhaltig, bezugsfertig

980 €
Kaltmiete

59,75 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Lilly Brück
Tel.: +49 911 131 605-0
lb@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,75 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12,4 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	980 €
Warmmiete	1.280 €
Nebenkosten	210 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✕
Kautionstext	3.210 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.01.2026
gültig bis	22.01.2036
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	19.5
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

-Fußbodenheizung in allen Wohnungen, zusätzlicher Handtuchheizkörper
-Hochwertige bodengleiche Duschen mit Wandablauf
-Hochwertige Parkettböden im Schiffsbodenverband
-Aufzüge
-Ansprechend gestaltete Außenanlagen mit Baum-und Heckenpflanzungen
-Vorrüstung eines homeway -Multimedia- Heim-Netzwerkes
-Elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern und Fenstertüren
-Jede Wohnung mit eigenem Freisitz in Westausrichtung
-Nachhaltige Wärmeversorgung Effizienzhausstandard 40 NH mittels Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage
-Holzhybrid-Bauweise mit Außenwänden als hochgedämmte Holzkonstruktion

Beschreibung

Mit HÖFE-N erwartet Sie ein hochwertig realisiertes Neubauprojekt, das zeitgemäßen Wohnkomfort, eine durchdachte Architektur und eine nachhaltige Bauweise vereint. Die Anlage wurde bereits vollständig fertiggestellt und bietet Ihnen die Möglichkeit, in ein neues Zuhause einzuziehen, das in jeder Hinsicht auf die Bedürfnisse moderner Mieter abgestimmt ist.
Auf einem rund 2.477 m² großen, urban gelegenen Grundstück entstanden insgesamt 38 exklusive Wohneinheiten mit ca. 2.501 m² Wohnfläche sowie 39 komfortablen Stellplätzen. Das gesamte Projekt ist zukunftsorientiert geplant und bietet Wohnqualität, die sowohl im Alltag als auch langfristig überzeugt.
Die Wohnungen in HÖFE-N zeichnen sich durch moderne, funktionale Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung aus. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, einladende Räume, während die sorgfältige Materialwahl und eine stilvolle Innenarchitektur ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Jede Einheit verfügt über attraktive Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Loggien – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ein echtes Highlight ist die hochwertige Einbauküche, die in jeder Wohnung bereits vollständig integriert und im Mietpreis enthalten ist. Mit ihrer erstklassigen Ausstattung setzt die moderne Küche neue Maßstäbe: Eine elegante Flachschirmhaube, stilvolle Unterboden- und Nischenbeleuchtung, Geschirrspüler, Einbauherd, Glaskeramikkochfeld sowie eine praktische Kühl-Gefrier-Kombination der Marke Juno bieten höchsten Komfort im Alltag. Ergänzt wird das hochwertige Ensemble durch eine Spüle mit passender Armatur von der Marke Franke. Die Fronten in edlem Kieselgrau, die Küchenzeile in Basalt-Graphit-Nachbildung und die elegante Edelstahl-Griffleiste verleihen der Küche eine moderne, harmonische und zugleich äußerst hochwertige Optik, die das stilvolle Ambiente der Wohnungen perfekt unterstreicht.

Die in der Wohnung vorhandenen und auf den Bildern dargestellten Möbel können bei Interesse nach Absprache von der derzeitigen Mieterin übernommen werden.

Das Gebäude wurde als KfW-Effizienzhaus 40 NH errichtet und ist Teil eines nach DGNB und QNG zertifizierten Quartiers. Für Sie als Mieter bedeutet das: niedriger Energieverbrauch, ein angenehmes Raumklima und ein Wohnumfeld, das auf ökologische Verantwortung setzt. Die nachhaltige Bauweise sorgt zudem für langfristig stabile Nebenkosten.
Die Lage im beliebten Nürnberger Stadtteil Höfen bietet alles, was modernes Wohnen auszeichnet. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie die Innenstadt schnell und unkompliziert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von einem Wohngebiet mit Entwicklungspotenzial – ruhig, gewachsen und dennoch bestens vernetzt.

Ein zur Wohnung gehörender Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage sorgt für komfortables und wettergeschütztes Ankommen.

Ob Singles, Paare oder Familien – HÖFE-N bietet für verschiedenste Lebenssituationen das passende Mietangebot. Die Kombination aus hochwertiger Bauqualität, energieeffizientem Konzept und attraktiver Lage macht das Projekt zu einem idealen Wohnort für alle, die Wert auf Lebensqualität, Nachhaltigkeit und modernes Wohnen legen.

Lage

Im Westen der Stadt Nürnberg liegt das beliebte Wohnviertel Höfen. Der Stadtteil liegt westlich der Innenstadt und profitiert von der Lage südlich der zentralen Verbindungsachse des westlichen Stadtgebietes zwischen den Städten Nürnberg und Fürth. HÖFE-N ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das Nürnberger Straßenverkehrsnetz angebunden. Nur etwa 900 m entfernt befindet sich die U-Bahn-Station Muggenhof der Linie U1, die ebenfalls durch fußläufig

gelegene Bushaltestellen (Linien 38 und N14) erreichbar ist. Die Wege ins Zentrum sind über die Hauptverkehrsader Fürther Straße bzw. Frankenschnellweg sehr kurz. Über die nahegelegene Siegmundstraße führt der direkte Weg zur Bundesautobahn A73 und von dort in circa 10 Minuten zu den Verbindungsachsen der Autobahnen A3, A6 und A9. Das direkte Umfeld von HÖFE-N zeichnet sich durch vielfältige Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten sowie medizinische Einrichtungen aus. Sowohl der Großmarkt der Stadt Nürnberg mit einem allumfassenden Angebot frischer Waren als auch der einfache Supermarkt liegen weniger als 5 Minuten Fußweg entfernt. Prägend für den Mikrostandort ist dabei weiterhin die Nähe zu den Naherholungsflächen des Kanals sowie insbesondere der Pegnitz – Auen. Zum anderen finden sich im Umkreis eine Vielzahl von Großunternehmen und damit Arbeitsplätzen, die eine beständige Nachfrage nach schnell erreichbarem Wohnraum generieren: Die Achse Nürnberg– West als stark wachsender Wirtschaftsmotor der Städteachse Nürnberg – Fürth wird durch nachhaltige Wohnstandorte wie HÖFE-N dabei weiter an Stärke gewinnen.

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

HÖFE·N
NACHHALTIG.LEBEN

3.Obergeschoss
2-Zimmer-Wohnung

Wohnung A.3.2	**Wohnfläche | m²**
Wohnen, Essen, Kochen	25.14
Schlafen	15.41
Bad	6.31
Flur	6.69
Terrasse (50%)	6.20
Wohnung gesamt	**59.75**

Lage im Gebäude | 3.Obergeschoss

ECKPFEILER
Immobilien Nürnberg

N

0 1 2m

Maßstab 1:100 bei Ausdruck in DIN A3 ohne Seitenanpassung (Skalierung). Abgebildeter Planstand Februar 2025. Im Zuge der weiteren, detaillierteren Planung sind Änderungen vorbehalten. Dargestellte Möbel und Küchen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge und nicht im Leistungsumfang enthalten.