



90562 Heroldsberg

Helle 4-Zimmer-Altbauwohnung mit großzügigem Westbalkon in Heroldsberg



1.230 €

Kaltmiete

95 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Tanja Schanderl

Tel.: 0160 1726679

tanja.schanderl@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.230 €
Warmmiete	1.450 €
Nebenkosten	220 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Courtage-Hinweis	Die anfallende



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.02.2018
gültig bis	18.02.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1895
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	131.6
Wertklasse	E

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Mai 2026
Nichtraucher	✓
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Zustand

Baujahr	1895
letzte Modernisierung	2020
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Diese gepflegte Altbauwohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten befindet sich in Heroldsberg und überzeugt durch die unmittelbare Nähe zu Nürnberg. Die ca. 95 m² große Wohnung verfügt über einen zugehörigen Außenstellplatz, wurde im Jahr 2020 saniert und bewahrt zugleich originale, baujahrtypische Elemente aus der Jugendstilzeit um 1895.

Die Wohnung wird teilmöbliert angeboten, wodurch ein sofortiger, unkomplizierter Einzug möglich ist und zentrale Bereiche bereits harmonisch eingerichtet sind.

Vom Wohnungsflur aus erschließen sich alle Räume direkt.

Der erste Schlafraum (Schlafen 1) präsentiert sich als ruhiger, harmonisch gestalteter Rückzugsort und verfügt über eine original erhaltene Stuckdecke, die dem Raum besonderen Altbaucharme verleiht. Die klare Möblierung und das helle Lichtkonzept schaffen eine entspannte Schlafatmosphäre und machen ihn zu einem klassischen, hochwertigen Schlafzimmer.

Der zweite Schlafraum (Schlafen 2) zeigt sich vielseitig nutzbar und eignet sich durch seinen Zuschnitt und den freundlichen Lichteinfall ideal als Kinderzimmer oder Gästezimmer. Die flexible Raumwirkung macht ihn zu einem funktionalen Mehrzweckraum, der sich unterschiedlichen Lebenssituationen anpasst.

Das Wohnzimmer bildet den zentralen Aufenthaltsbereich der Wohnung. Der Raum wirkt offen, hell und bietet genügend Platz in einem funktionalen, modernen Layout. Von hier aus besteht der direkte Zugang zum großzügigen Westbalkon, der den Wohnbereich nach außen erweitert und einen angenehmen Ort für entspannte Stunden im Freien schafft.

Die Küche ist mit einer modernen, klar gestalteten Küchenzeile ausgestattet und bietet einen angenehm strukturierten Arbeitsbereich. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Essplatz, der den Raum funktional ergänzt und kurze Wege ermöglicht. Zusätzlich ist hier ein Platz für die Waschmaschine integriert, wodurch der Raum alltagstauglich und effizient genutzt wird, ohne an Wohnlichkeit zu verlieren.

Das Bad präsentiert sich hell und zeitlos. Die Duschwanne, der klare Waschplatz und die ruhige Fliesengestaltung sorgen für ein aufgeräumtes Gesamtbild. Ergänzend dazu ist der WC-Bereich räumlich durch eine Wand abgetrennt, was für zusätzliche Privatsphäre und Struktur im Raum sorgt.

Ein zusätzlicher Raum, im Grundriss als Büro ausgewiesen, ergänzt das Raumangebot. Er eignet sich ideal als Arbeitsbereich, Hobbyraum oder zusätzliche Abstellfläche.

Die Wohnung ist ab dem 1. Mai verfügbar.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Lage

Heroldsberg zählt zu den gefragten Wohnlagen im Nürnberger Land und verbindet eine ruhige, gewachsene Umgebung mit einer sehr guten Anbindung an die Metropolregion. Der Ort bietet eine ausgewogene Mischung aus Natur, Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Cafés sowie ärztliche Versorgung sind bequem erreichbar und machen den Alltag angenehm unkompliziert.



Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten. Die umliegenden Grünflächen, Wälder und Weiher laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Gleichzeitig bietet Heroldsberg ein aktives Gemeindeleben mit Vereinen, Veranstaltungen und einer freundlichen Nachbarschaftskultur.

Verkehrstechnisch ist der Standort hervorragend angebunden: Über die B2 sowie die nahegelegene A3 erreicht man Nürnberg, Erlangen und Fürth in kurzer Zeit. Der öffentliche Nahverkehr mit S-Bahn-Anschluss sorgt zusätzlich für eine schnelle und direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt. Damit vereint Heroldsberg ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Erreichbarkeit.











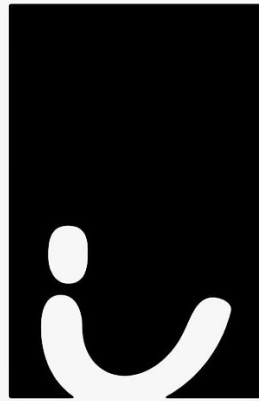












IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN



www.immo-smile.de