



90409 Nürnberg

HEGERICH: Exklusives Wohnerlebnis unter historischem Dach - 4-Zimmer-Wohnung mit einzigartigem Flair



1.655 €

Kaltmiete

127 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Logia	1

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1908
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1908
letzte Modernisierung	2025
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.655 €
Warmmiete	2.150 €
Nebenkosten	495 €
provisionspflichtig	×
Kautionskett	4.965€

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort!
denkmalgeschützt	✓



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Bodenbelag

Parkett ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Loggia
- Badezimmer mit Dusche, Wanne und zwei Waschbecken
- offene Küche
- Gäste-WC
- Eichholzparkett
- KfW-Effizienzhaus



Beschreibung

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 127 m² Wohnfläche verbindet historischen Charme mit modernem Komfort auf beeindruckende Weise.

Das denkmalgeschützte Gebäude aus dem Jahr 1908 wurde umfassend saniert und entspricht nun dem Standard eines KfW-Effizienzhauses Denkmal. Der hochwertige Dachausbau von 2025 ermöglicht einen Erstbezug in stilvoller, lichtdurchfluteter Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist die imposante Raumhöhe: In der Dachspitze erreichen die Decken fast 6 Meter, wodurch ein einzigartiges, großzügiges Wohngefühl entsteht. Die freiliegenden, historischen Holzbalken verleihen jedem Raum Charakter und unterstreichen die besondere Architektur.

Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein großzügiges Wohnzimmer – ideal für Familien oder Paare, die zusätzlich Platz für Homeoffice oder Gäste benötigen.

Von hier aus gelangt man direkt auf die große, vollüberdachte Loggia, die sich perfekt für entspannte Stunden im Freien eignet. Das Badezimmer ist mit modernen Fliesen gestaltet und bietet Ihnen sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche, welche noch mit einer Duschabtrennung aus Glas ausgestattet wird. Ein separates Gäste-WC sorgt zusätzlich für Komfort.

Hochwertige Eichenparkettdielen ziehen sich durch die gesamte Wohnung und verleihen den Räumen Wärme und Eleganz.

In puncto Energieeffizienz überzeugt die Wohnung durch eine neue Aufdachdämmung mit ökologischer Holzfaserdämmung sowie eine umweltfreundliche und sparsame Holzpellettheizung.

Die Küche kann nach Ihren individuellen Wünschen gestaltet werden – so haben Sie die Möglichkeit, Ihren persönlichen Traumküchenbereich ganz nach Ihrem Geschmack zu verwirklichen.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und richtet sich an alle, die großzügiges Wohnen, historische Details und modernen Komfort in einem einzigartigen Ambiente verbinden möchten.

Lage

Willkommen in Maxfeld, einem der begehrtesten Stadtteile Nürnbergs, der urbane Lebensqualität mit grüner Ruhe und historischem Charme auf einzigartige Weise vereint.

Die Wohnung in der Äußeren Bayreuther Straße bietet Ihnen nicht nur ein außergewöhnliches Zuhause, sondern auch ein Umfeld, das zum Wohlfühlen einlädt.

Die Nachbarschaft überzeugt durch eine harmonische Mischung aus stilvoll sanierten Altbauten und modernen Wohnkonzepten. Gepflegte Straßen, grüne Oasen und ein nachbarschaftliches Miteinander schaffen ein lebendiges, zugleich entspanntes Wohnumfeld – ideal für Familien, Paare oder alle, die das Besondere suchen.

Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Schulen sowie Spiel- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Alle Wege des täglichen Lebens – vom Einkauf über Cafés und Restaurants bis hin zu Boutiquen und kulturellen Angeboten – sind fußläufig erreichbar und machen Maxfeld zu einem Viertel, in dem das Leben angenehm und unkompliziert ist.



Die Verkehrsanbindung ist erstklassig: Der U-Bahnhof Maxfeld (Linie U3) sowie mehrere Buslinien bringen Sie schnell ins Stadtzentrum, während Auto- und Fahrradwege eine flexible Mobilität ermöglichen. So sind Sie in wenigen Minuten mitten im pulsierenden Herzen Nürnbergs.

Freizeitliebhaber genießen die Nähe zum Stadtpark Nürnberg, der zu Jogging, Spaziergängen oder entspannten Stunden im Grünen einlädt. Sportvereine, Fitnessstudios und kulturelle Einrichtungen in der Umgebung bieten ein abwechslungsreiches Freizeitangebot, das keine Wünsche offenlässt.

Fazit: Die Wohnung in der Äußeren Bayreuther Straße vereint urbanes Wohnen, historische Atmosphäre, erstklassige Infrastruktur und grüne Lebensqualität in perfekter Harmonie. Hier erwartet Sie nicht nur ein Zuhause – sondern ein Lebensraum, der inspiriert, begeistert und Wohlfühlen auf höchstem Niveau garantiert.

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.

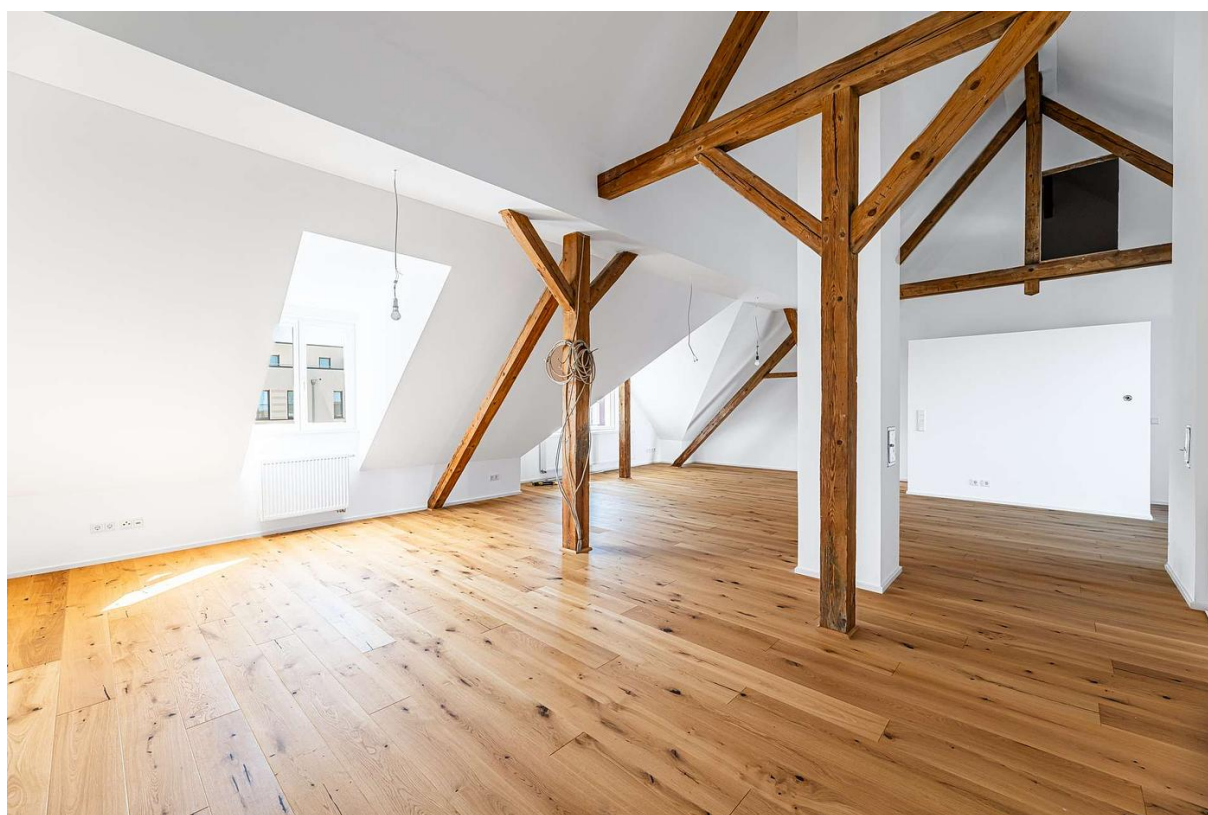
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

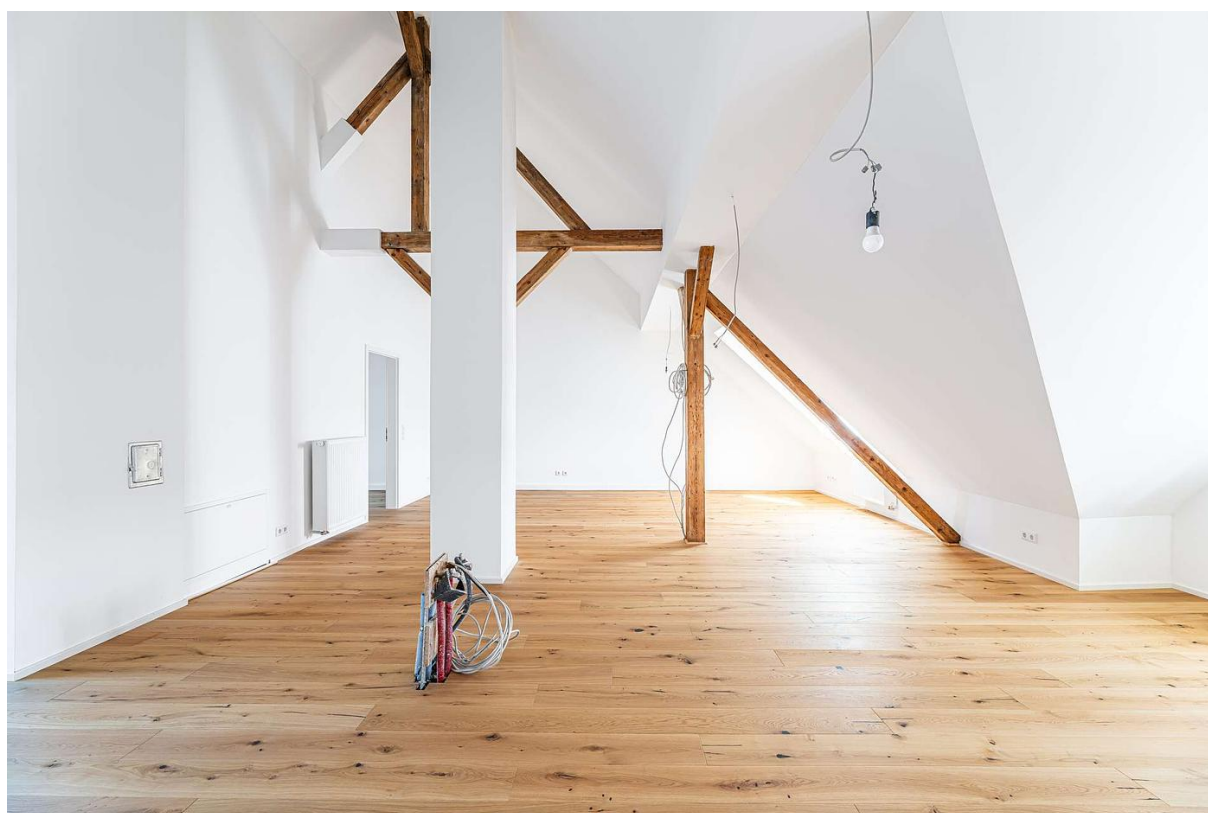
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

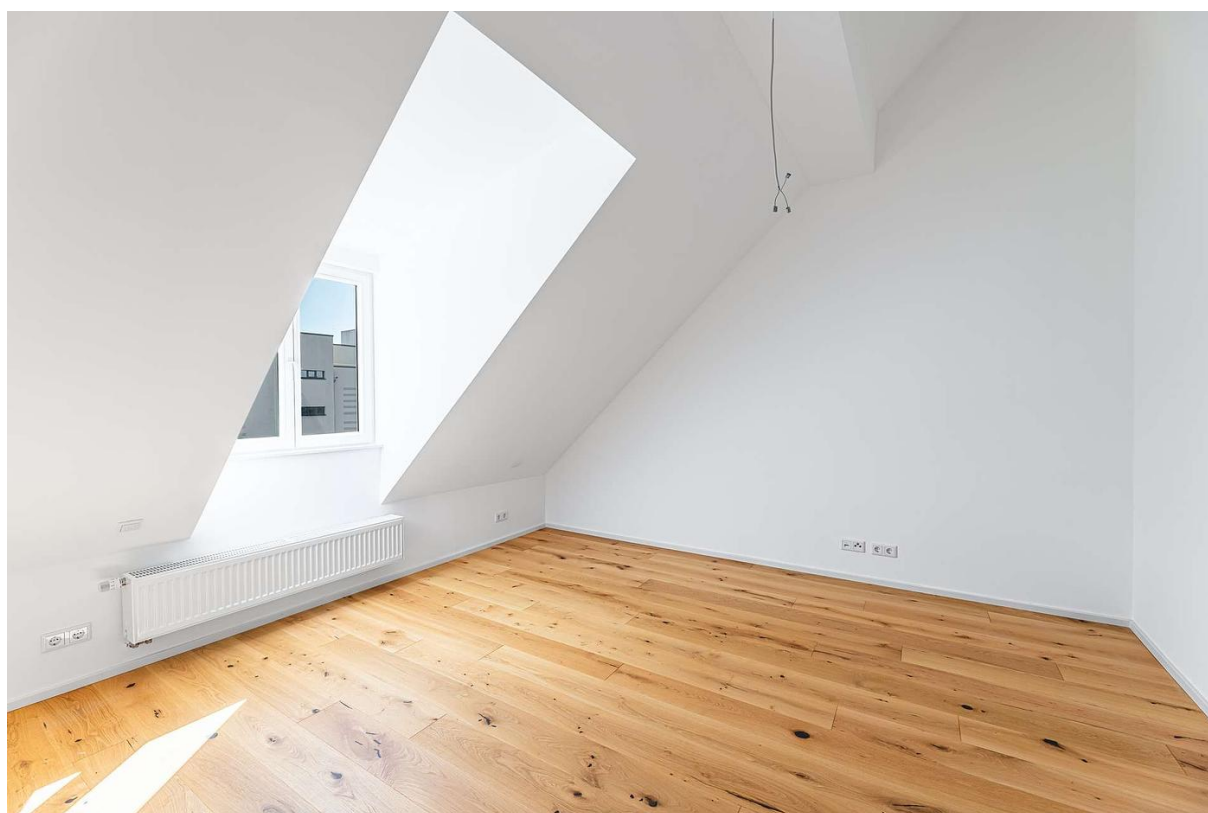
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

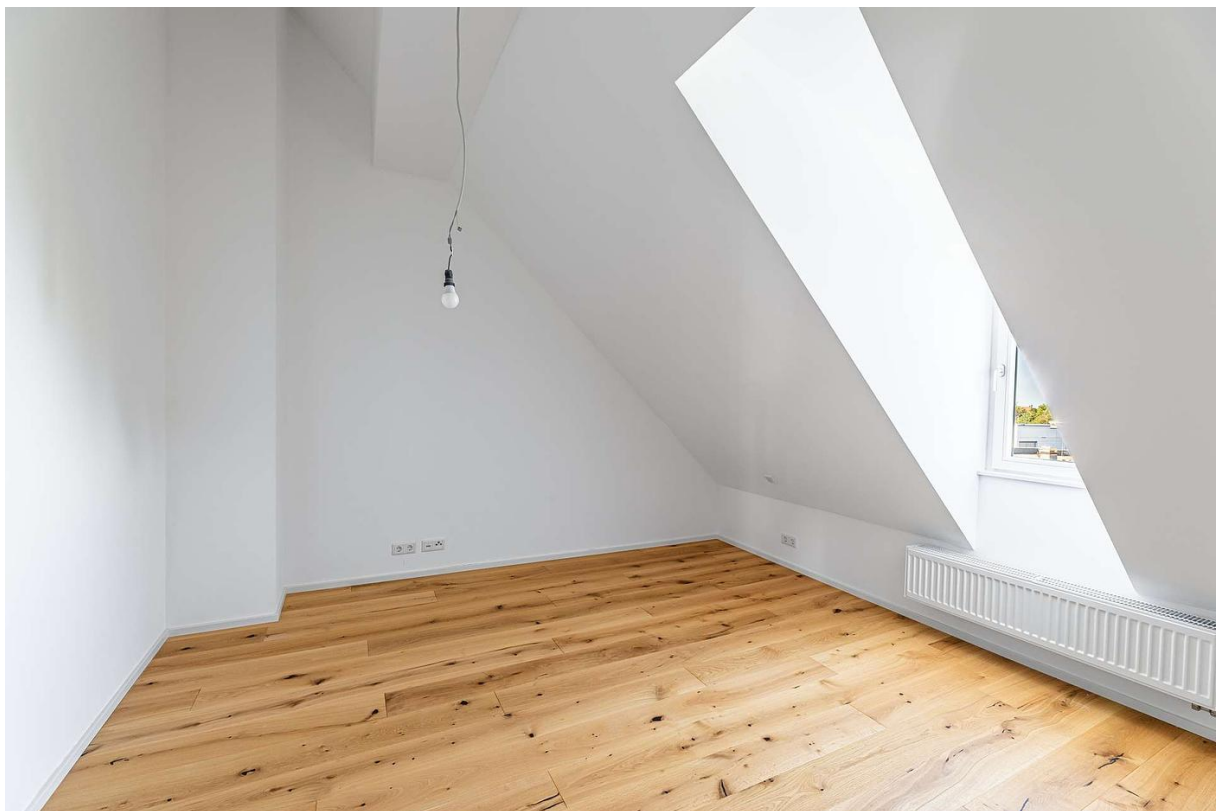
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse







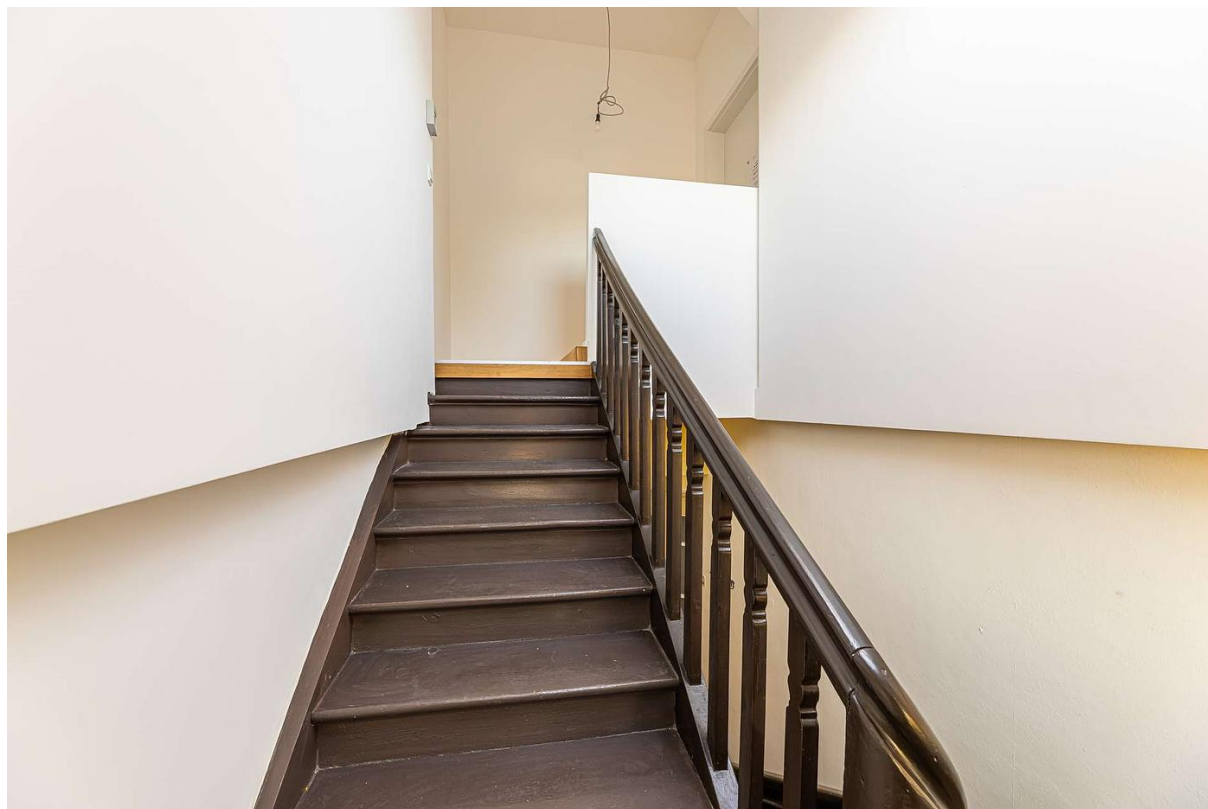


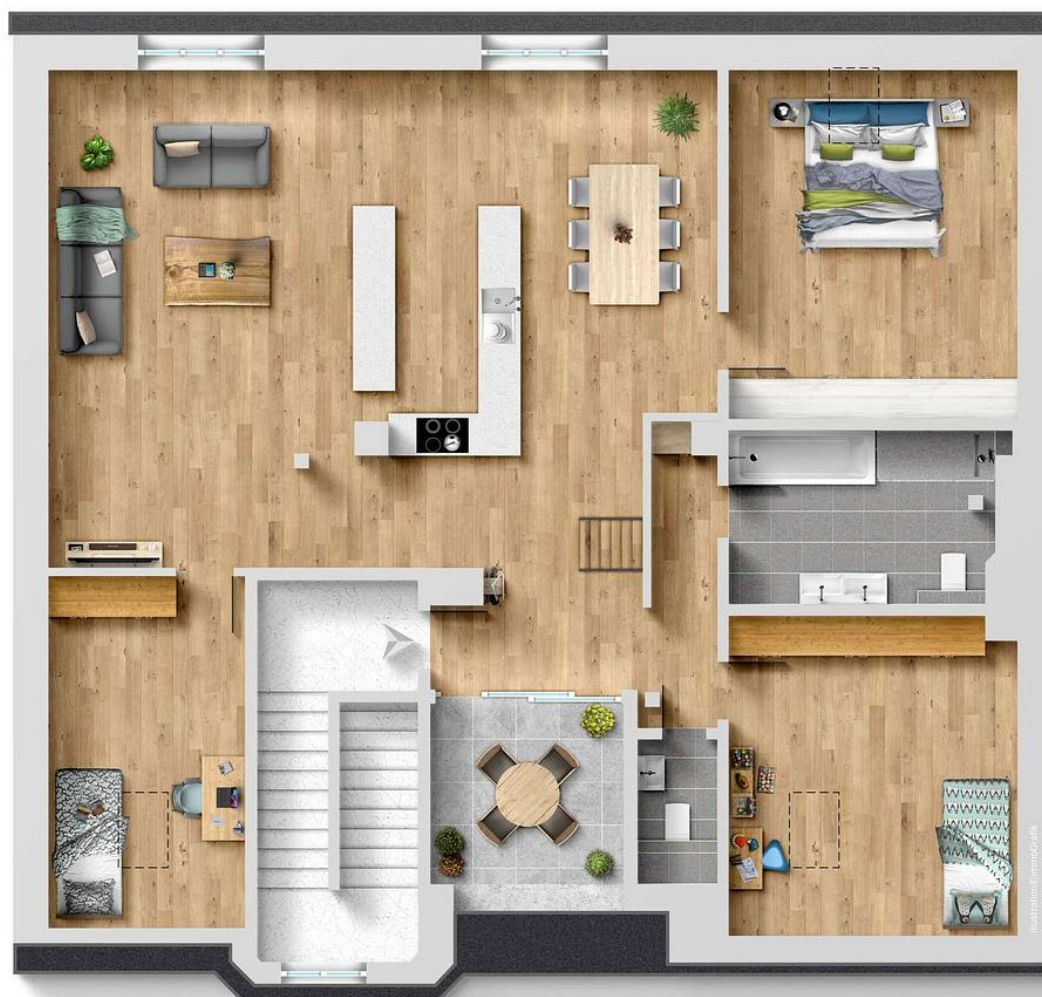












Exposéplan, nicht maßstäblich