



90461 Nürnberg

HEGERICH: IHRE IDEEN. IHR STIL. IHR NEUES ZUHAUSE. – 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT GESTALTUNGSSPIELRAUM



160.000 €

Kaufpreis

44 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Lukas Kleinheyer

Tel.: +49 911 131 605-0

lk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	44 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.01.2020
gültig bis	07.01.2030
Baujahr (Haus)	1983
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	80.8
Primär-Energieträger	Fernwärme

Preise & Kosten

Kaufpreis	160.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	218,26 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1983
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Befeuerung

Fernwärme ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Großzügiger Wohn- und Essbereich
 Offener Küchenbereich direkt an den Wohnraum angebunden
 Separates Schlafzimmer
 Mehrere Fensterflächen
 Badezimmer mit Badewanne
 Flurbereich mit zusätzlichem Platz für Garderobe und Stauraum
 Viel Gestaltungspotenzial für individuelle Wohnideen
 Attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger
 Fahrradraum
 Waschraum
 Keller



Beschreibung

Diese Wohnung ist eine wunderbare Gelegenheit für alle, die nicht einfach nur vier Wände suchen, sondern ein Zuhause nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Der durchdachte Grundriss, die angenehm geschnittenen Räume und die offene Verbindung von Kochen, Essen und Wohnen schaffen beste Voraussetzungen für ein modernes und zugleich gemütliches Wohngefühl. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offen angrenzender Küche. Durch die offene Gestaltung entsteht ein kommunikativer Lebensmittelpunkt, an dem Kochen, gemeinsame Abende mit Freunden und entspannte Stunden auf dem Sofa ganz selbstverständlich ineinander übergehen. Mehrere Fenster sorgen für viel natürliches Licht und verleihen dem Raum eine freundliche, angenehme Atmosphäre. Hier lässt sich mit überschaubarem gestalterischem Aufwand ein ausgesprochen attraktiver Wohnbereich schaffen – vom modernen Küchenkonzept bis hin zur gemütlichen Sofalandschaft.

Auch das separat gelegene Schlafzimmer überzeugt mit einem gut nutzbaren Zuschnitt. Es bietet ausreichend Möglichkeiten für ein komfortables Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel, ohne dabei an Wohnlichkeit einzubüßen.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet. Ein zentraler Flurbereich verbindet die einzelnen Räume miteinander und sorgt für eine klare und funktionale Aufteilung der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich aktuell in einem modernisierungsbedürftigen Zustand – und genau darin liegt ihre besondere Chance. Statt Kompromisse bei der Ausstattung eines fremden Geschmacks eingehen zu müssen, können zukünftige Eigentümer hier ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und der Wohnung Schritt für Schritt eine neue Handschrift verleihen. Neue Wandgestaltung, eine moderne Küche und ein aufgefrischtes Badezimmer können aus der vorhandenen Substanz ein ausgesprochen schönes, zeitgemäßes Zuhause entstehen lassen

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer zentralen und zugleich angenehm gewachsenen Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Bleiweiß. Die Umgebung verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen, einer sehr guten Infrastruktur und einer hervorragenden Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt. Dadurch eignet sich die Lage ideal für alle, die die Vorzüge des Stadtlebens genießen und gleichzeitig von einem gut erschlossenen Wohnumfeld profitieren möchten.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie verschiedene Restaurants und Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Auch Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell und unkompliziert erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Verschiedene Haltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen komfortable Verbindungen in die Innenstadt sowie in weitere Nürnberger Stadtteile. Auch der Nürnberger Hauptbahnhof und die historische Altstadt sind schnell erreichbar. Für Autofahrer besteht ebenfalls eine gute Anbindung an die wichtigen Verkehrsachsen der Stadt.

Neben der zentralen Lage bietet das Umfeld auch verschiedene Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Grünflächen und Naherholungsbereiche sind gut erreichbar, während die nahegelegene Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Freizeit zusätzliche Abwechslung bietet.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus Zentralität, hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen. Ein attraktiver Wohnstandort für alle, die urbanes Leben, eine gute Verkehrsanbindung und die vielfältigen Möglichkeiten Nürnbergs miteinander verbinden möchten.



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.

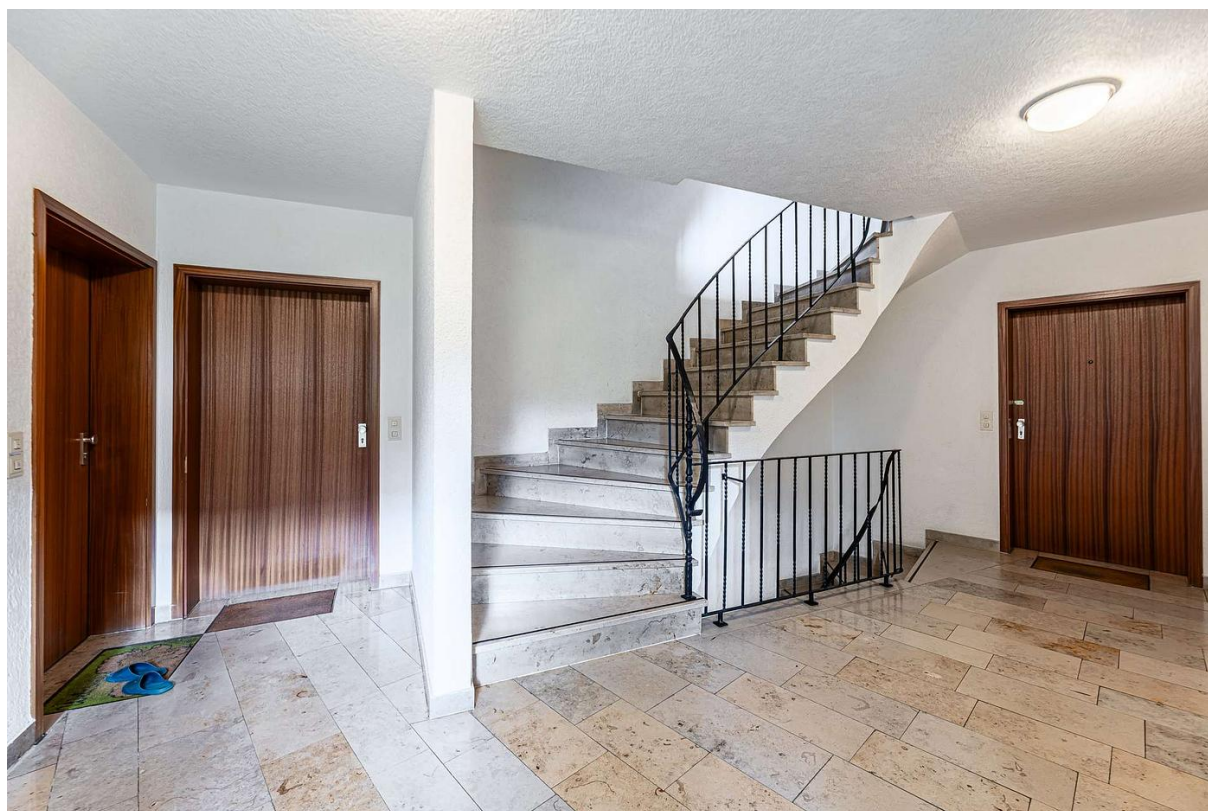
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

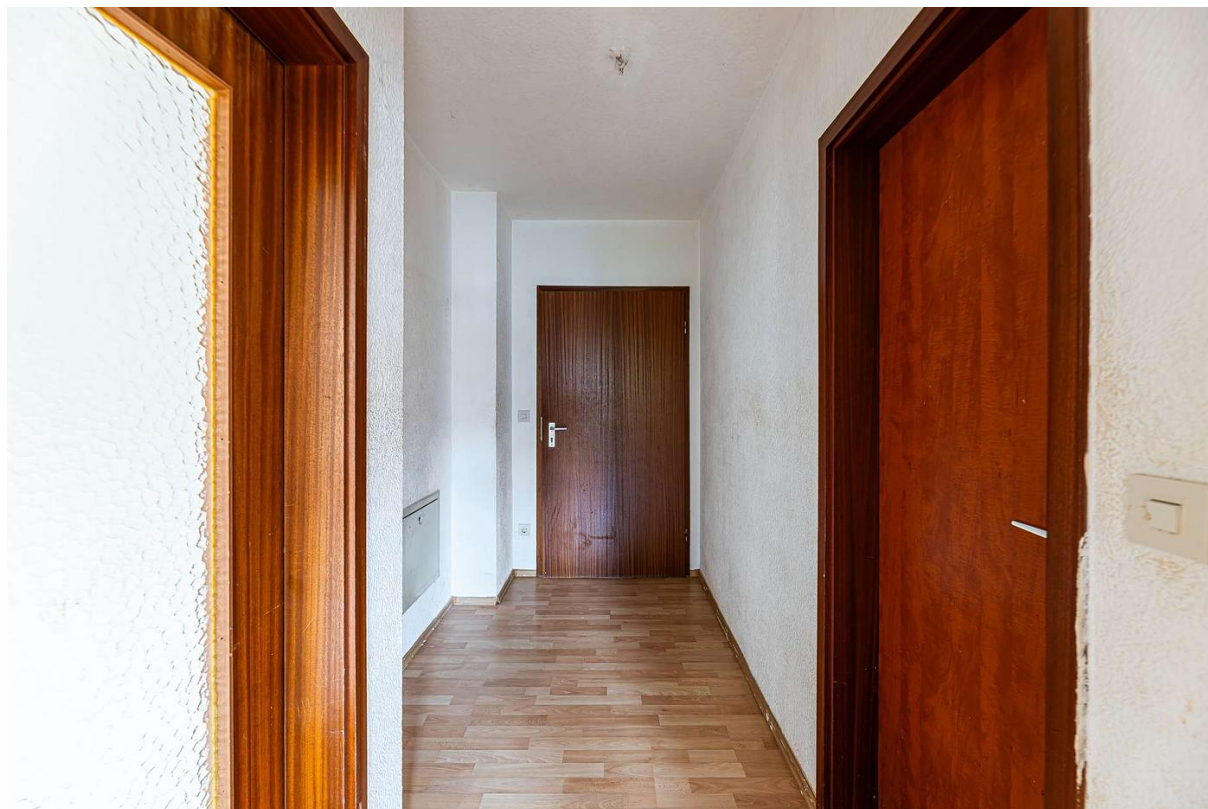
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

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