



## 90489 Nürnberg

# HEGERICH: Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit optimaler Verkehrsanbindung



**725 €**

Kaltmiete

**52 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605-0

[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	725 €
Warmmiete	905 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.06.2018
gültig bis	20.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1953
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	137

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.08.2026

## Zustand

Baujahr	1953
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Kunststoff ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- vollumfänglich saniert:
  - ° neue Elektrik
  - ° neue Bodenbeläge
  - ° neue Türrahmen
  - ° neue Badausstattung (Dusche mit Glastrennwand, Waschmaschinenanschluss Waschbecken und Toilette)
- Kellerabteil
- Duschbad mit Fußbodenheizung
- 2-Fach verglaste Fenster in Kunststoffausführung



## Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten 10-Parteienhauses. Die Wohnung überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, helle Zimmer und moderne Ausstattungselemente.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen geräumigen Flur, der den Zugang zu allen weiteren Räumen ermöglicht. Direkt vom Flur aus befindet sich das moderne Badezimmer, das mit einer Dusche ausgestattet ist und ausreichend Platz für zusätzlichen Stauraum bietet. Das Badezimmer ist ideal für alle, die eine angenehme und moderne Atmosphäre im Bad schätzen.

Das großzügige Wohnzimmer stellt den zentralen Mittelpunkt der Wohnung dar. Gegenüber dem Wohnzimmer liegt das Schlafzimmer, welches viel Platz für Staumöglichkeiten und einen großen Schrank bietet. Beide sind durch ihren Schnitt vielseitig nutzbar und als Büro oder Gästezimmer ebenfalls geeignet.

Die Küche ist ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung. Hier können Sie Ihre Kochideen umsetzen und gleichzeitig von kurzen Wegen profitieren.

Die Fenster sind doppelt verglast und aus Kunststoff und die Gasetagenheizung der Wohnung wurden 2026 erneuert, was nicht nur die Energieeffizienz erhöht, sondern auch für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Diese tolle Immobilie ist ideal für Paare oder Singles, die ein modernes Zuhause mit einer guten Raumaufteilung und praktischen Extras suchen.

## Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Rennweg, einem bevorzugten Wohngebiet im Osten der Stadt. Die Lage bietet eine attraktive Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Innenstadt. Rennweg zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine Vielzahl an Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten aus.

Die Umgebung der Wohnung ist von einer sehr guten Infrastruktur geprägt. In der Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die den täglichen Bedarf abdecken. Darüber hinaus gibt es im Viertel gemütliche Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte, die die Wohngegend beleben. Das Viertel bietet eine angenehme Balance aus Wohnkomfort und urbanem Flair.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent. Die Straßenbahnlinie 8 sowie mehrere Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt und verbinden die Wohnung mit der Innenstadt und anderen Teilen Nürnbergs. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist schnell erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Auch die Autobahnen A3 und A9 sind von Rennweg aus bequem zu erreichen, was die Lage für Pendler sehr attraktiv macht.

Der Stadtpark Nürnberg ist fußläufig erreichbar und bietet mit seinen Grünflächen und Spazierwegen eine ideale Möglichkeit zur Naherholung. Auch der Wöhrder See ist nicht weit entfernt und lädt zu Freizeitaktivitäten wie Joggen, Radfahren oder Entspannen am Wasser ein. In der näheren Umgebung befinden sich zudem Sporteinrichtungen und Fitnessstudios.

Das Viertel ist ideal für Familien geeignet. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Umgebung vorhanden, und auch die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg ist gut erreichbar. Die Lage bietet somit auch für Studierende und junge Familien ein attraktives Umfeld.

Zusammenfassend befindet sich die Immobilie in einer hervorragenden Wohnlage mit einer ausgewogenen Mischung aus städtischer Nähe und ruhigem Wohnkomfort. Die gute Anbindung, die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und die angenehme Nachbarschaft machen diese besonders



attraktiv für Familien, Berufspendler und Stadtliebhaber.

## 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](http://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](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)





