

**90482 Nürnberg**

# HEGERICH: Erdgeschosswohnung mit besonderem Wohngefühl - Großzügig, vielseitig & Terrasse



**645.000 €**

Kaufpreis

**116,39 m²**

Wohnfläche

**4,5**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



## Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Lukas Kleinheyer

Tel.: +49 911 131 605-0

lk@hegerich-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Wohnfläche          | 116,39 m² |
| Nutzfläche          | 32 m²     |
| Zimmer              | 4,5       |
| Schlafzimmer        | 3         |
| Badezimmer          | 1         |
| Balkone / Terrassen | 1         |

## Preise & Kosten

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Kaufpreis            | 645.000 €     |
| Kaltmiete            | 1.729,03 €    |
| Heizkosten enthalten | ✓             |
| Hausgeld             | 385,31 €      |
| provisionspflichtig  | ✓             |
| Aussen-Courtage      | 2,975 % inkl. |

## Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2016      |
| Zustand | neuwertig |

## Ausstattung

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Gartennutzung          | ✓       |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |
| Wanne                  | ✓       |
| Dusche                 | ✓       |
| Fenster                | ✓       |

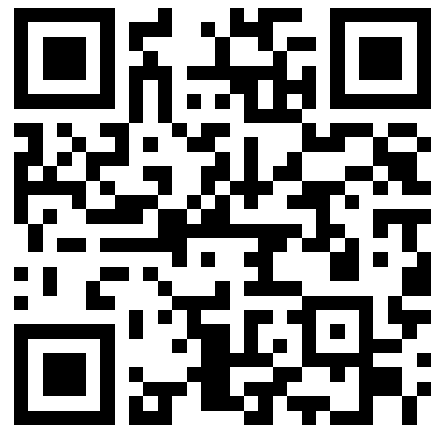
## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 03.02.2025  |
| gültig bis           | 02.02.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 2016        |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | B           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |

## Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

## Online-Exposé



[www.ansbacher.immo/expose/slsfbwuh](http://www.ansbacher.immo/expose/slsfbwuh)

HEGERICH  
IMMOBILIEN

