



## 90427 Nürnberg

# HEGERICH: Zwischen Stadt & Natur: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Komfort in Boxdorf



**689.000 €**

Kaufpreis

**105,7 m²**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131 605 17

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

### Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 105,7 m² |
| Zimmer              | 4        |
| Schlafzimmer        | 3        |
| Badezimmer          | 2        |
| Balkone / Terrassen | 1        |
| Stellplätze         | 2        |

### Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Zustand | Erstbezug |
|---------|-----------|

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 689.000 € |
| provisionspflichtig | ×         |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 30.01.2024  |
| gültig bis           | 30.01.2034  |
| Wertklasse           | B           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Primär-Energieträger | Holzpellets |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befeuerung

|        |   |
|--------|---|
| Pellet | ✓ |
|--------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Größtenteils bodentiefe Fensterelemente mit elektrischen Rollläden
- Strapazierfähiges Eichen-Massivparkett
- Fliesen nach jeweiliger Bemusterung
- Fußbodenheizung
- Wohnungen mit zugeordneten Kellerabteilen
- Stadthäuser sind vollunterkellert
- Tiefgaragenzugang von allen Häusern
- Tiefgaragenstellplätze
- Kinderwagenstellplätze im Keller
- Fahrradabstellplätze vor den Häusern und im Keller
- Mülltonnenhäuser im Keller
- Digitale Klingelanlage mit integrierter Sprechanlage



## Beschreibung

Im Nordwesten des Nürnberger Stadtgebiets, eingebettet zwischen Fürth und Erlangen, liegt Boxdorf – ein Stadtteil, der urbanes Leben und naturnahe Erholung ideal vereint. Wer die Nähe zur Metropolregion schätzt und zugleich Ruhe, Grünflächen und ein entspanntes Wohnumfeld genießen möchte, findet hier den passenden Lebensmittelpunkt: ein gepflegtes Wohnquartier mit moderner Architektur, angenehmen Außenanlagen und kurzen Wegen in alle Richtungen.

In diesem Umfeld erwartet Sie eine moderne, barrierefreie 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 105,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Paare mit Platzbedarf oder Familien, die Wert auf Komfort und eine durchdachte Raumaufteilung legen.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige, offen gestaltete Wohn-/Ess-/Kochbereich (ca. 31,70 m<sup>2</sup>). Hier entsteht ein einladender Mittelpunkt für den Alltag – vom gemeinsamen Kochen bis zum entspannten Feierabend. Von diesem Bereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der den Wohnraum nach außen erweitert und Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet.

Drei weitere gut geschnittene Zimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten: ein ruhiges Schlafzimmer sowie zwei zusätzliche Zimmer, die sich hervorragend als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer eignen. Besonders praktisch ist die Ausstattung mit Bad und separatem Gästebad, was den Alltag deutlich erleichtert – gerade für Familien oder wenn Besuch kommt. Ein zusätzlicher HWR/Abstellraum sorgt für wertvollen Stauraum und kurze Wege im Haushalt.

Auch der Gesamteindruck überzeugt: Das moderne Gebäude mit klaren Linien, großzügigen Balkonen und einem gepflegten Außenbereich vermittelt ein hochwertiges, zeitgemäßes Wohngefühl – ein Zuhause, in dem man gerne ankommt.

## Lage

Die wunderschöne 4-Zimmer Wohnung liegt im Stadtteil Boxdorf – einer beliebten, angenehm ruhigen Wohnlage im Nürnberger Norden. Das Umfeld ist geprägt von moderner Wohnbebauung, viel Grün und einem entspannten, familienfreundlichen Charakter. Wer die Nähe zur Stadt schätzt, aber nicht mitten im Trubel wohnen möchte, findet hier einen Standort, der Alltagstauglichkeit und Lebensqualität sehr stimmig verbindet.

Im direkten und erweiterten Umfeld sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister sowie weitere Angebote der Nahversorgung gut erreichbar. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in der Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Paare und Familien macht. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Grün- und Freiflächen ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren – nicht zuletzt in Richtung Knoblauchsland, das für seine weiten Felder, Hofläden und Freizeitmöglichkeiten bekannt ist.

Für größere Ausflüge ins Grüne eignet sich zudem der Volkspark Marienberg als beliebtes Naherholungsziel.

Verkehrstechnisch überzeugt der Standort durch eine komfortable Anbindung: Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Für Pendler und Vielfahrer ist die Nähe zu den wichtigen Verkehrsachsen der Metropolregion ein klarer Vorteil – ebenso wie die grundsätzlich gute Erreichbarkeit von Flughafen und Hauptbahnhof. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und schneller Anbindung – ideal für alle, die modern leben möchten und dabei Wert auf ein ausgeglichenes Umfeld legen.



## 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 05 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)



















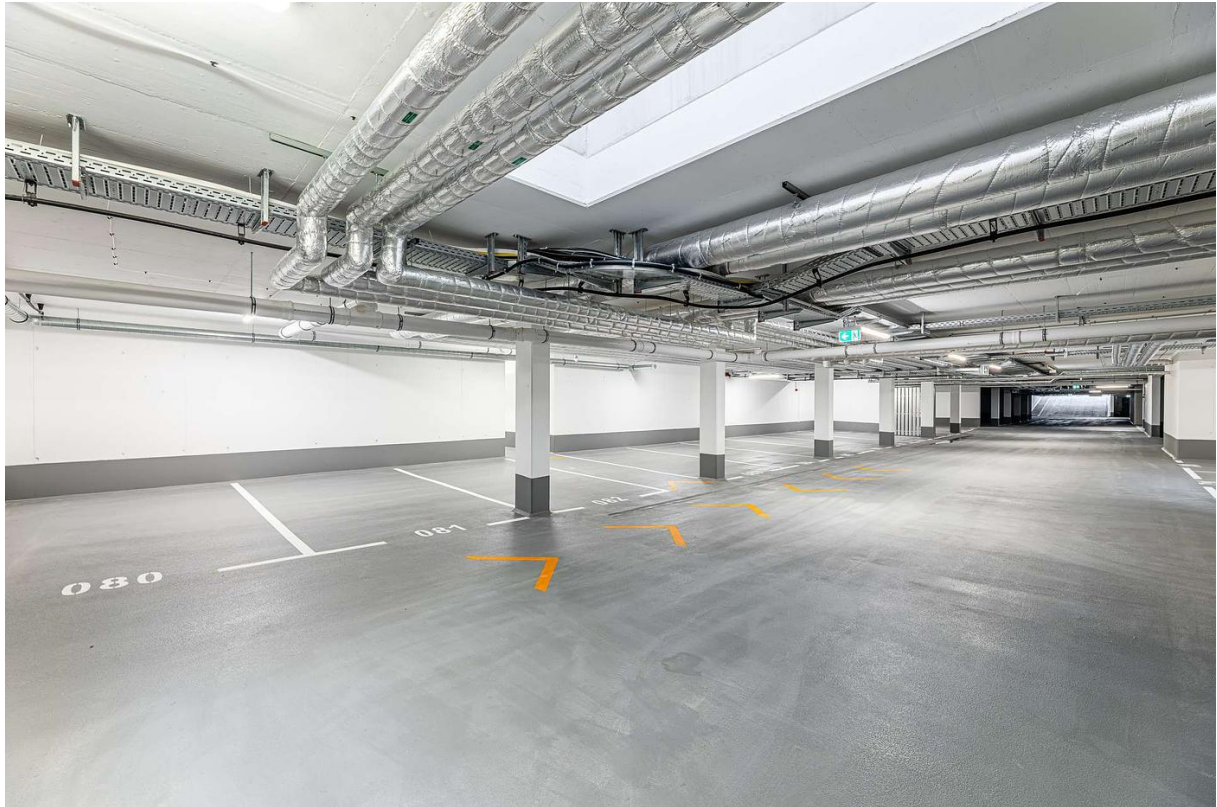
















**BARRIEREFREI** **7.08**

**4-ZIMMER-WOHNUNG**  
**1. Obergeschoss**  
**Wohnfläche 105,70 m²**

| DETAILS WOHNUNG        |                  |
|------------------------|------------------|
| 1. Entrée              | 9,69 m²          |
| 2. Kochen/Essen/Wohnen | 31,70 m²         |
| 3. Schlafen            | 15,79 m²         |
| 4. Zimmer 1            | 10,35 m²         |
| 5. Zimmer 2            | 10,59 m²         |
| 6. Bad                 | 8,65 m²          |
| 7. Gäste-Bad           | 4,05 m²          |
| 8. HWR/Abstellraum     | 2,55 m²          |
| 9. Flur                | 6,76 m²          |
| 10. Balkon (50%)       | 5,57 m²          |
| <b>Gesamt</b>          | <b>105,70 m²</b> |

**GESAMTANSICHT**



**EIN PROJEKT DER**



INSTONE.DE

**HAFTUNGSAUSSCHLUSS**

Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV 2004). Die Freizeite in Form von ebenerdigen Terrassen, Balkone und Loggien werden den Wohnflächen im Erdgeschoss und den Regelgeschossen mit 50% angerechnet. Die Dachterrassen in den Staffelgeschossen werden mit 30% angerechnet. Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von Mai 2023 repräsentieren. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer

Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Bei Zweifeln hat die Baubeschreibung Vorrang vor den Plänen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung. Plan nicht zur Maßentnahme geeignet.  
- AUSFERTIGUNG 26.03.2024 -

**LEGENDE**



**BRÜSTUNGSFENSTER**

