



90425 Nürnberg

HEGERICH: Lichtdurchflutet & vielseitig – 2-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Dachgeschossbereich



900 €

Kaltmiete

73,61 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73,61 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	900 €
Warmmiete	1.150 €
Nebenkosten	250 €
provisionspflichtig	x
Kautionskett	2700



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.12.2017
gültig bis	20.12.2027
Baujahr (Haus)	1963
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	121
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort!
--------------	------------

Zustand

Baujahr	1963
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Tageslichtbad
- Balkon
- Einbauküche
- geräumiges Kellerabteil
- separate Nutzfläche
- Gäste-WC



Beschreibung

Diese außergewöhnliche 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 74 m² Wohnfläche sowie zusätzlicher Nutzfläche im Dachgeschoss bietet Wohnen mit besonderem Charme. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, Helligkeit und den einzigartigen Grundriss.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die einladende Atmosphäre: Links liegt das freundliche Tageslichtbad mit Badewanne und WC. Die angrenzende Küche ist mit allen Geräten ausgestattet und bietet den idealen Platz für Kochabende.

Das Herzstück der Wohnung ist das weitläufige, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Große Fensterfronten sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und eröffnen den direkten Zugang zu einem großzügigen Balkon – perfekt für sonnige Frühstücke oder entspannte Abende im Freien.

Gegenüber der Eingangstür befindet sich das gemütliche Schlafzimmer, das nicht nur Ruhe und Rückzug verspricht, sondern auch den Zugang zur charmanten Wendeltreppe bietet. Diese führt hinauf in die ausgebauten Nutzfläche im Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein vielseitig nutzbarer Bereich – ob als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum. Praktische Einbauschränke sowie ein separates WC runden diesen Bereich ideal ab. Besonders hervorzuheben: Die Dachgeschossfläche kann auch über einen separaten Eingang betreten werden, wodurch sie sich perfekt von der eigentlichen Wohnung abschirmen lässt. Damit eignet sie sich auch hervorragend für Selbstständige – beispielsweise für ein kleines Kosmetik- oder Nagelstudio – und verbindet Wohnen und Arbeiten auf ideale Weise.

Die Wohnung kombiniert Großzügigkeit, Licht und Funktionalität und eignet sich damit perfekt für Paare, Singles mit Platzbedarf oder Selbstständige, die eine besondere Wohnatmosphäre schätzen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Wetzendorf, einer beliebten und ruhigen Wohngegend, die dennoch hervorragend angebunden ist. In unmittelbarer Nähe stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung, ebenso wie Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten.

Für Erholung und Freizeit bieten die nahegelegenen Pegnitzauen ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren im Grünen. Auch der Westfriedhof mit seinen großzügigen Grünanlagen ist schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal: Bushaltestellen und die Straßenbahn sind fußläufig erreichbar, zudem sorgt die nahe gelegene U-Bahn-Station Nordwestring für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Mit dem Auto erreicht man den Hauptbahnhof in ca. 15 Minuten, den Flughafen Nürnberg in etwa 20 Minuten. Auch die Autobahnen A73 und A3 sind schnell zu erreichen und garantieren eine gute überregionale Verkehrsanbindung.

Die Lage vereint damit ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorteilen einer zentralen Infrastruktur – ideal für Paare, Singles und Selbstständige.

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

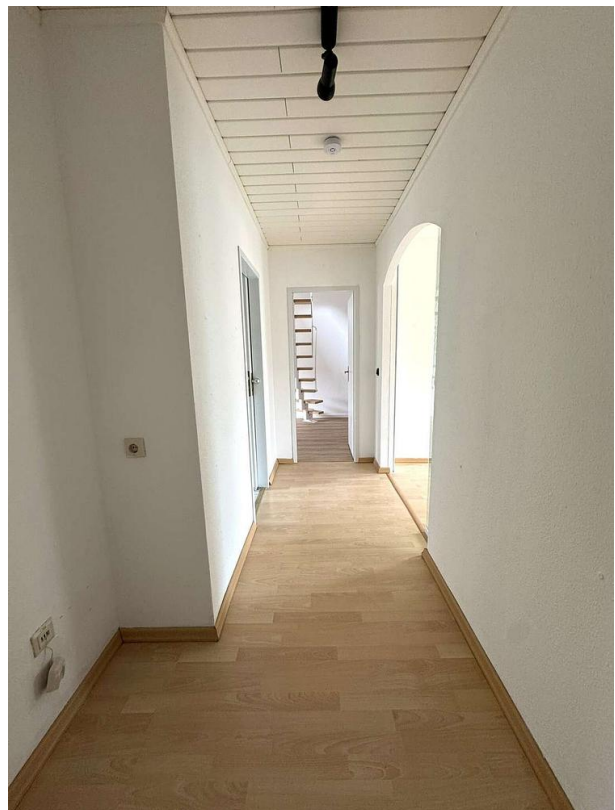






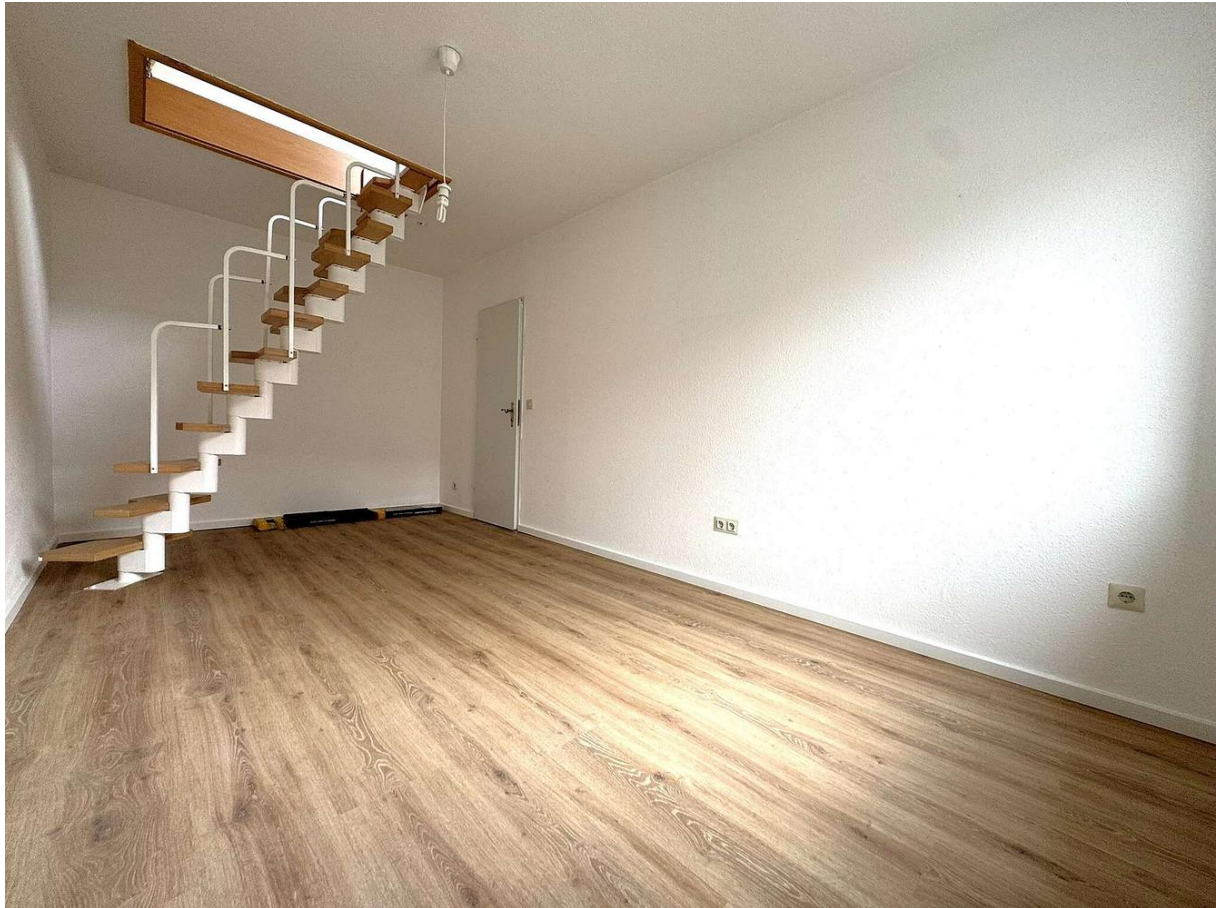






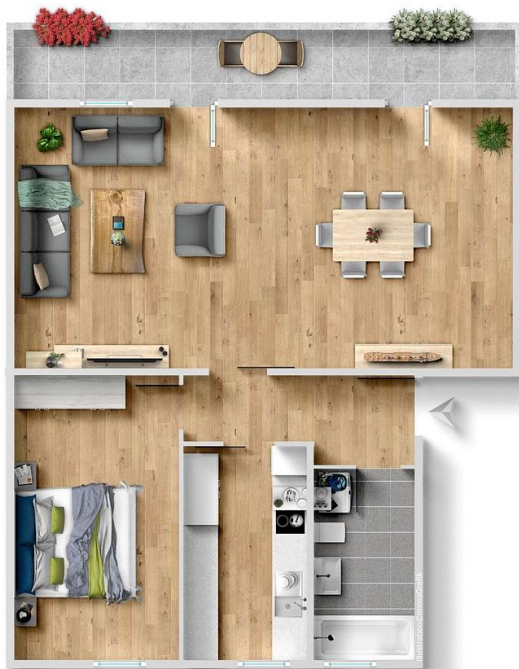












Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich