



## 90429 Nürnberg

# HEGERICH: Helle 3-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung



**650 €**

Kaltmiete

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

[vermietungnft@hegerich-](mailto:vermietungnft@hegerich-)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	650 €
Warmmiete	750 €
Nebenkosten	100 €
provisionspflichtig	×
Kautionsstext	1.950 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	02.05.2026
gültig bis	01.05.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	196.8
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	F
Endenergiebedarf	183.1

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort!

## Zustand

Baujahr	1990
letzte Modernisierung	2023
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fliesenboden
- Flexible Gestaltungsmöglichkeiten
- Guter Schnitt
- Großzügiger Flur
- Hausreinigungsdienst inklusive



## Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Nürnberg und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre helle, freundliche Atmosphäre.

Auf ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein gut geschnittener Grundriss: Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Zur linken Seite befindet sich das großzügige Wohnzimmer, das dank bodentiefer Fenster besonders lichtdurchflutet ist und eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Angrenzend daran liegt ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Im weiteren Verlauf des Flurs befindet sich das Badezimmer, welches mit einer Dusche ausgestattet ist.

Rechts daneben liegt das Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein großes Bett sowie zusätzliche Möbel bietet und somit ideale Rückzugsmöglichkeiten schafft. Direkt neben der Eingangstür auf der rechten Seite befindet sich die Küche, die individuell mit einer Einbauküche ausgestattet werden kann.

Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und verleihen der Wohnung eine besonders freundliche und einladende Atmosphäre.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine zentral gelegene und gut geschnittene Wohnung in Nürnberg suchen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Denisstraße in Nürnberg und überzeugt durch ihre zentrale und zugleich gut angebundene Lage. Das Umfeld ist geprägt von gewachsenen Wohnstrukturen mit Mehrfamilienhäusern sowie einer guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Darüber hinaus bietet die Umgebung eine Vielzahl an Restaurants und Cafés, die zum Verweilen einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bus- und Straßenbahnhaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrsachsen in kurzer Zeit erreichbar.

Für Freizeit und Erholung stehen verschiedene Grünflächen und Parks in der Umgebung zur Verfügung. Diese bieten Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Entspannen im Freien.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage, die urbanes Leben mit einer guten Nahversorgung und einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet.

## 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)













