



## 90403 Nürnberg

# Hegerich: Extravagante 3 Zimmer Neubaubauwohnung mit Loggia im Herzen von Nürnberg



**590.000 €**

Kaufpreis

**84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	84 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	7,12 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2
Wohneinheiten	10

### Preise & Kosten

Kaufpreis	590.000 €
Heizkosten	40 €
Hausgeld	379 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,98 % inkl.



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.10.2020
gültig bis	18.10.2030
Baujahr (Haus)	2020
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	74
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	B

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

## Zustand

Baujahr	2020
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befeuierung

Pellet	✓
--------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Aufzug
- Loggia
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- 2 Außenstellplätze optional
- Videogegegensprechanlage



## Beschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar und bietet damit maximalen Komfort.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur, von dem aus alle Räume direkt zugänglich sind. Der offen gestaltete Wohnbereich mit integrierter Einbauküche liegt rechter Hand und bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet.

Das Schlafzimmer sowie ein gut geschnittenes Arbeits- oder Gästezimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine praktische Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das innenliegende Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über hochwertige Sanitärobjekte.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen, eine angenehme Fußbodenheizung sowie eine moderne Videogegensprechanlage runden das attraktive Gesamtpaket ab.

Optional besteht die Möglichkeit des Erwerbes von zwei Stellplätzen im Innenhof. Pro Stellplatz beträgt der Preis € 20.000,--.

Diese Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit funktionaler Architektur und eignet sich sowohl für Paare, kleine Familien als auch für anspruchsvolle Singles.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage, einem zentral gelegenen und zugleich angenehm ruhigen Stadtteil in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt von Nürnberg. Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine vielseitige Nahversorgung aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Arztpraxen und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Dank der zentralen Lage ist der öffentliche Nahverkehr optimal angebunden: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile Nürnbergs sowie zur U-Bahn. Der Hauptbahnhof ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und bietet Anschluss an den Fernverkehr.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der nahegelegene Wöhrder See, der Stadtpark sowie verschiedene kulturelle Einrichtungen wie Museen, Theater und Kinos an. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und die Technische Hochschule Nürnberg sind bequem erreichbar.

Insgesamt liegt diese tolle Immobilie in einem charmanten Wohnumfeld mit vielen sanierten Altbauten und einer angenehmen Nachbarschaft. Die Mischung aus urbanem Flair und ruhigem Wohnkomfort macht diese Lage besonders attraktiv für Paare, Familien und Berufstätige gleichermaßen.

## 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).











Exposéplan, nicht maßstäblich