



## 90480 Nürnberg

# HEGERICH: Wohnkomfort mit Potenzial – 4-Zimmer-Wohnung in beliebter Lage beim Tiergarten Nürnberg



**299.000 €**

Kaufpreis

**85 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Lukas Maier

Tel.: +49 911 131 605-0

Im@hegerich-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	8 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1967
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Hausgeld	550 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3 % inkl. gesetzl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.08.2017
gültig bis	23.08.2027
Baujahr (Haus)	1967
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	85



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓
Kunststoff	✓

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Helle Räume
- Große Fensterflächen
- Durchdachter Grundriss
- Einbruchsichere Wohnungstür
- Einbauküche mit Essbereich
- Gepflegter Zustand
- Außenrolläden an jedem Fenster
- Elektrische Rollläden im Schlaf- und Wohnzimmer
- Separates WC
- Überdachter Balkon in Süd-West-Ausrichtung
- Abstellraum
- Abstellnische im Flur
- Ruhige, grüne Wohnatmosphäre
- Kellerabteil
- Fahrradraum



## Beschreibung

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1967 in Nürnberg. Die Immobilie überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Wohnräume sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder auch Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten der Wohnung entsteht ein angenehmes Wohngefühl. Über die zentrale Diele sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Direkt auf der rechten Seite befindet sich die separate Küche, die funktional geschnitten ist und ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche bietet. Zusätzlich besteht hier die Möglichkeit, einen gemütlichen Essbereich zu integrieren, wodurch die Küche zu einem angenehmen Treffpunkt im Alltag wird.

Links vor dem Zugang zum Wohnzimmer befindet sich eine kleine Nische, die sich hervorragend als Garderobenbereich nutzen lässt und zusätzlichen Komfort im Eingangsbereich schafft.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung. Dank der großen Fensterflächen wirkt der Raum freundlich und lichtdurchflutet und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt und zusätzlichen Wohnkomfort bietet.

Verlässt man das Wohnzimmer, befinden sich rechter Hand zunächst das separate WC sowie anschließend das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Die getrennte Aufteilung von WC und Badezimmer erweist sich besonders im Alltag als praktisch.

Im hinteren Bereich der Wohnung befinden sich drei weitere Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Die Räume bieten durch ihre guten Größenverhältnisse vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte oder Vorräte bietet. Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung und rundet dieses attraktive Angebot sinnvoll ab.

Die Wohnung überzeugt insgesamt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die gute Nutzbarkeit aller Zimmer sowie den angenehmen Wohnkomfort. Der durchdachte Grundriss bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft ideale Voraussetzungen für ein gemütliches Zuhause mit ausreichend Platz für unterschiedliche Lebenssituationen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einem gewachsenen und angenehm ruhigen Wohngebiet im Nürnberger Stadtgebiet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, großzügigen Grünflächen sowie einer sehr guten Infrastruktur, die den Alltag komfortabel gestaltet. Durch die Kombination aus urbaner Nähe und ruhigem Wohncharakter zählt die Lage zu den attraktiven Wohnstandorten für Familien, Paare und Berufstätige.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Reichweite. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit. Darüber hinaus befinden sich Kindergärten, Schulen und weitere Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung, wodurch die Lage besonders für Familien interessant ist.

Auch der Freizeit- und Erholungswert kommt nicht zu kurz. Verschiedene Grünanlagen und



Naherholungsmöglichkeiten laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés sowie diverse Freizeit- und Sporteinrichtungen in der Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls als sehr gut zu bezeichnen. Über den öffentlichen Nahverkehr bestehen schnelle Verbindungen in die Nürnberger Innenstadt sowie in umliegende Stadtteile. Bushaltestellen und weitere Anbindungen sind bequem erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität auch ohne Pkw. Gleichzeitig profitieren Autofahrer von einer guten Anbindung an die wichtigen Verkehrsachsen und das regionale Straßennetz der Metropolregion Nürnberg.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Erreichbarkeit. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger 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).

### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

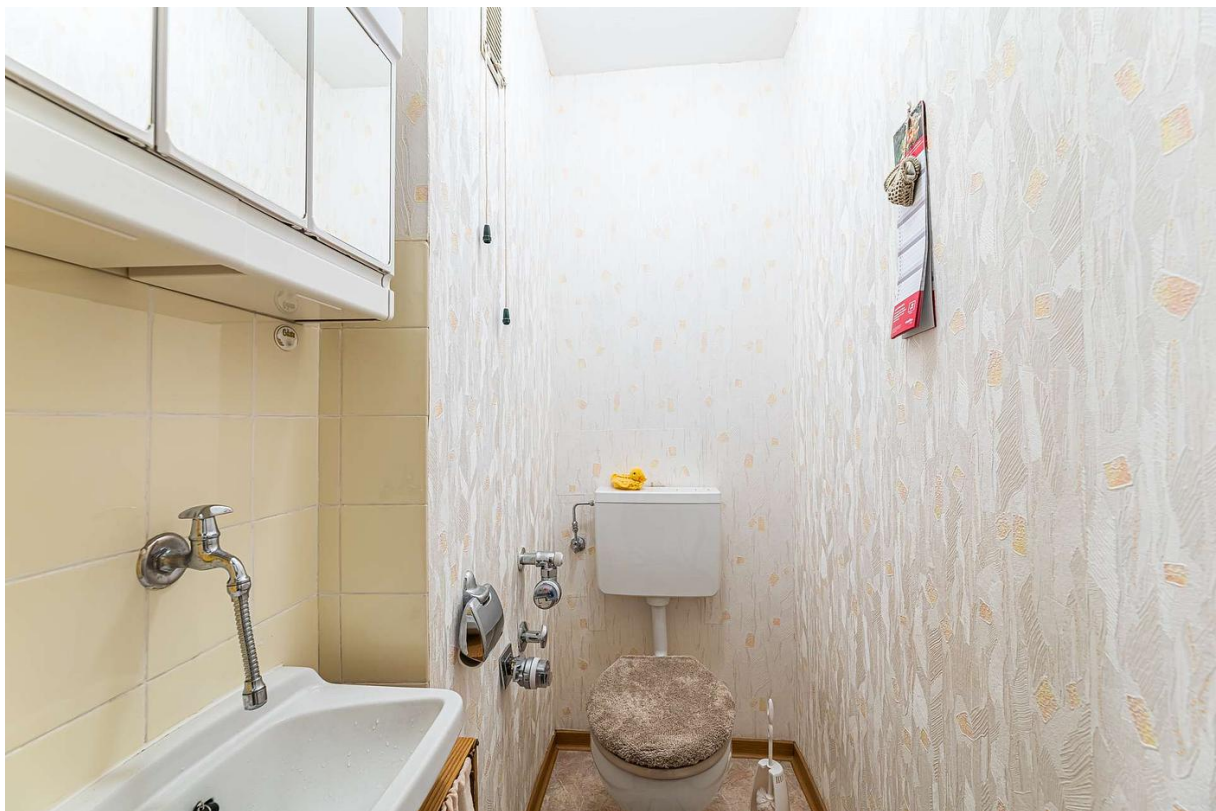
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

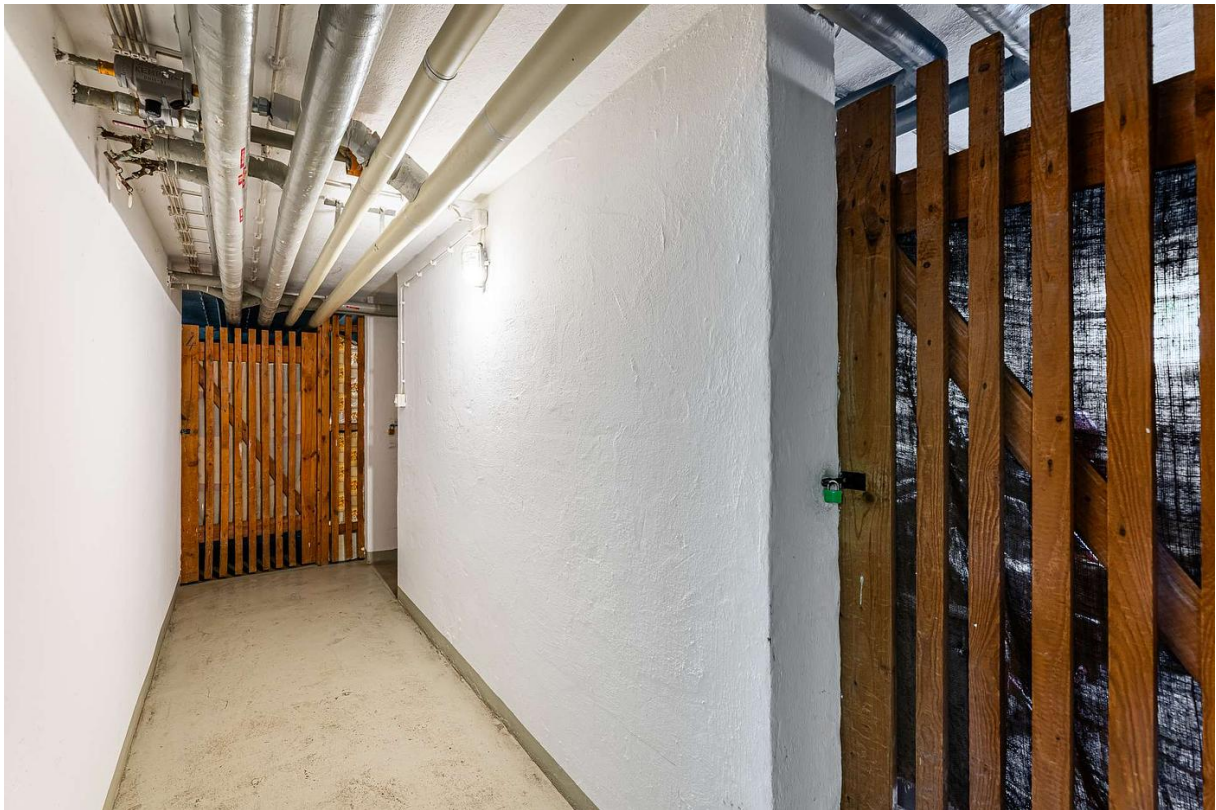
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
  - Kostenlos und unverbindlich
  - Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)



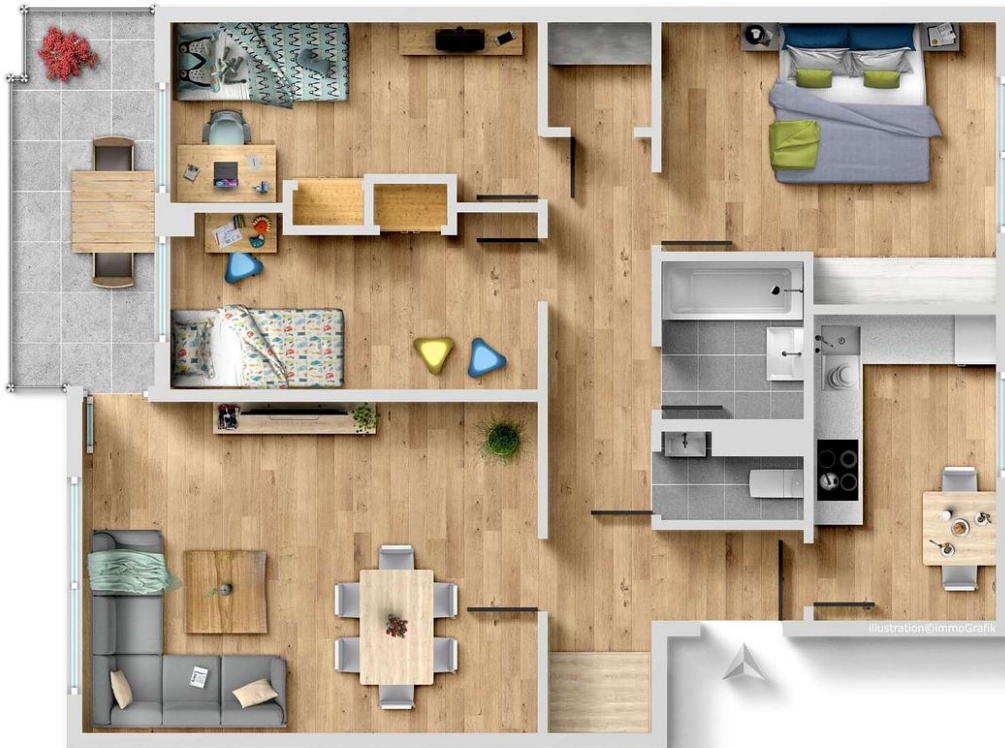












Exposéplan, nicht maßstäblich