



## 90473 Nürnberg

# HEGERICH: Attraktive Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung in Nürnberg



**295.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Lukas Maier

Tel.: +49 911 131 605-0

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2017
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Hausgeld	253 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.07.2019
gültig bis	09.07.2029
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	114
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Befeuernng

Fernwärme	✓
-----------	---

### Fahrstuhl

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

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Kunststoff	✓

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

HELLE RÄUME

GROBE FENSTERFLÄCHEN

DURCHDACHTER GRUNDRISS

EINBAUKÜCHE MIT ESSBEREICH

MODERNISIERTES BADEZIMMER

ELEKTRISCHE AUßENROLLADEN

BODENGLEICHE DUSCHE

ÜBERDACHTER BALKON IN SÜD-AUSRICHTUNG

KASSETTENMARKISE INKL. FUNKMONITOR

GEPFLEGT BODENBELÄGE

ABSTELLRAUM

RUHIGE WOHNATHMOSPHÄRE

KELLERABTEIL

FAHRRADRAUM

AUFZUG



## Beschreibung

Die angebotene Wohnung überzeugt durch einen gut geschnittenen Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Bereits beim Betreten zeigt sich die großzügige Diele als zentraler Verteiler, von der aus die einzelnen Wohnbereiche bequem erreichbar sind. Der Grundriss bietet eine klare Raumaufteilung mit mehreren gut nutzbaren Zimmern, einer separaten Küche, einem Badezimmer sowie einem Balkon, der den Wohnwert zusätzlich erhöht.

Der Wohnbereich präsentiert sich hell und freundlich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Der gepflegte Boden in Holzoptik verleiht den Räumen eine warme Ausstrahlung und bietet eine gute Grundlage für unterschiedliche Einrichtungsstile. Die vorhandenen Zimmer lassen sich flexibel nutzen – beispielsweise als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Besonders praktisch ist die insgesamt großzügige Raumstruktur, die sowohl Paaren als auch Familien oder Personen mit Homeoffice-Bedarf vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.

In Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer sind zudem elektrische Außenrollläden vorhanden, die zusätzlichen Komfort sowie eine optimierte Licht- und Wärmeregulierung ermöglichen.

Die separate Küche ist funktional angelegt und bietet ausreichend Arbeits- und Stauraum. Durch die längliche Form lässt sich der Küchenbereich gut strukturieren; zugleich ist Platz für einen kleinen Essbereich vorhanden.

Die hellen Fronten, die geflieste Rückwand sowie die vorhandenen Arbeitsflächen sorgen für ein gepflegtes und alltagstaugliches Erscheinungsbild. Von der Küche bzw. dem angrenzenden Bereich ergibt sich ein angenehmer Blick in Richtung Essplatz, wodurch ein wohnlicher Charakter entsteht.

Das Badezimmer ist hell gefliest und modernisiert. Es verfügt über eine bodengleiche bzw. niedrig zugängliche Dusche mit Haltegriffen, einen Waschtisch, ein WC sowie einen Handtuchheizkörper. Die helle Gestaltung und die integrierten Deckenspots sorgen für ein freundliches, gepflegtes Ambiente. Die Ausstattung wirkt praktisch und komfortabel, insbesondere durch die großzügige Duschzone.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der überdachte Balkon. Er bietet einen geschützten Außenbereich mit Platz für Sitzmöbel und Pflanzen. Eine elektrische Kassettenmarkise mit Funkmotor sorgt hier für zusätzlichen Sonnenschutz und erhöht den Nutzungskomfort. Der Blick ins grüne und städtische Umfeld schafft eine angenehme Ergänzung zum Innenraum und macht den Balkon zu einem schönen Rückzugsort im Alltag.

Insgesamt handelt es sich um eine helle, gut geschnittene Wohnung mit vielseitig nutzbaren Räumen, separater Küche, modernisiertem Bad und Balkon.

Die Wohnung bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen und eignet sich ideal für Käufer oder Mieter, die Wert auf eine praktische Raumaufteilung, gute Belichtung und einen funktionalen Grundriss legen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Nürnberger Stadtteil Langwasser, im Postleitzahlengebiet 90473. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch eine gewachsene Infrastruktur, viel Grün und eine gute Anbindung an die Nürnberger Innenstadt aus. Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus Wohnbebauung, Naherholungsflächen und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, was sie besonders für Familien, Paare und Berufstätige interessant macht.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte,



Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte. Auch größere Einkaufszentren wie das Franken-Center sind schnell erreichbar und bieten ein umfassendes Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls in kurzer Distanz vorhanden und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. U-Bahn- und Buslinien sorgen für eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist die Lage gut erschlossen: Die Südwesttangente sowie die Autobahnen A6 und A9 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Die umliegenden Grünflächen, Parks und Naherholungsgebiete wie der nahegelegene Langwasser Wald oder der Dutzendteich laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Auch Sporteinrichtungen und Vereine sind in der Umgebung zahlreich vertreten.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und naturnahem Wohnen – ideal für alle, die eine ruhige, dennoch gut angebundene Wohnlage in Nürnberg suchen

## 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