



90489 Nürnberg

HEGERICH: Großzügige Gartenwohnung mit weitläufiger Terrasse und Tiefgaragenstellplatz



595.000 €

Kaufpreis

162 m²

Wohnfläche

50 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605-0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	162 m²
Grundstücksfläche	50 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	46 m²
Gartenfläche	50 m²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	769 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1980
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

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



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Teppich	✓
---------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- großzügigen Wohn- und Essbereich mit ca. 40 m²
- Tiefgaragenstellplatz
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- eingewachsenen Gartenbereich
- große Fensterflächen



Beschreibung

Diese außergewöhnlich großzügige Erdgeschosswohnung bietet mit rund 161,88 m² Wohnfläche ein Raumangebot, das man bei einer Eigentumswohnung nur selten findet. Großzügig geschnittene Zimmer, ein weitläufiger Wohn- und Essbereich sowie eine beeindruckende Terrasse schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit hohem Platzbedarf oder Käufer, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Herzstück der Wohnung ist der ca. 40 m² große Wohn- und Essbereich, der viel Raum für unterschiedliche Wohnkonzepte bietet und den Mittelpunkt des täglichen Lebens bilden kann. Die angrenzende, separate Küche verfügt über rund 9,6 m².

Auch die privaten Räume überzeugen durch ihre angenehmen Größenverhältnisse. Das Hauptschlafzimmer bietet mit ca. 25 m² außergewöhnlich viel Platz. Zwei weitere Zimmer mit ca. 14,4 m² und 11,9 m² eignen sich ideal als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer.

Ein Badezimmer, ein separates WC, ein praktischer Abstellraum sowie großzügige Dielen- und Flurbereiche vervollständigen den Grundriss.

Ein besonderes Highlight ist die weitläufige Terrasse, die den Wohnbereich nach außen erweitert und zahlreiche Möglichkeiten für einen großzügigen Sitz-, Lounge- oder Pflanzbereich eröffnet. Mit einem anrechenbaren Wohnflächenanteil von rund 23 m² unterstreicht sie den außergewöhnlichen Flächenkomfort dieser Wohnung.

Die Wohnung befindet sich größtenteils im Zustand des Baujahres und bietet damit insbesondere Käufern mit eigenen Gestaltungsideen eine interessante Gelegenheit. Ausstattung, Oberflächen und einzelne Bereiche können zeitgemäß erneuert und den persönlichen Vorstellungen entsprechend gestaltet werden. Aufgrund der großzügigen Grundrissstruktur besteht eine hervorragende Basis, um hier ein modernes und hochwertiges Zuhause zu schaffen.

Ein Tiefgaragenstellplatz ergänzt das Angebot und sorgt für komfortables Parken unmittelbar am Haus.

Insgesamt bietet diese Erdgeschosswohnung eine seltene Kombination aus außergewöhnlichem Platzangebot, großzügiger Terrasse, attraktivem Grundriss und individuellem Gestaltungspotenzial – ideal für alle, die eine geräumige Eigentumswohnung suchen und ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten.

Lage

Urban wohnen, zentral leben und dennoch schnell im Grünen sein: Die Wohnung befindet sich in einer gefragten, innenstadtnahen Lage im Nürnberger Stadtteil Wöhrd und verbindet kurze Wege mit einem ausgesprochen angenehmen Wohnumfeld.

Die Nürnberger Altstadt und das Stadtzentrum sind in kurzer Zeit erreichbar. Gleichzeitig bieten die Wöhrder Wiese, die Pegnitzauen und der Cramer-Klett-Park attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen. Damit vereint der Standort auf besondere Weise die Vorzüge des urbanen Lebens mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht eine komfortable und schnelle Verbindung in sämtliche Teile Nürnbergs. Auch der Hauptbahnhof, die Innenstadt und wichtige Wirtschaftsstandorte sind gut erreichbar.



Die unmittelbare Nähe zur Technischen Hochschule Nürnberg Georg Simon Ohm unterstreicht zusätzlich die Attraktivität des Standorts und sorgt insbesondere bei Berufstätigen, Studierenden und Kapitalanlegern für eine nachhaltig interessante Lage.

Insgesamt bietet die Nähe zum Keßlerplatz eine seltene Kombination aus Zentralität, hervorragender Infrastruktur und unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Grünflächen – eine Wohnlage für alle, die kurze Wege, urbanes Flair und Lebensqualität gleichermaßen schätzen.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

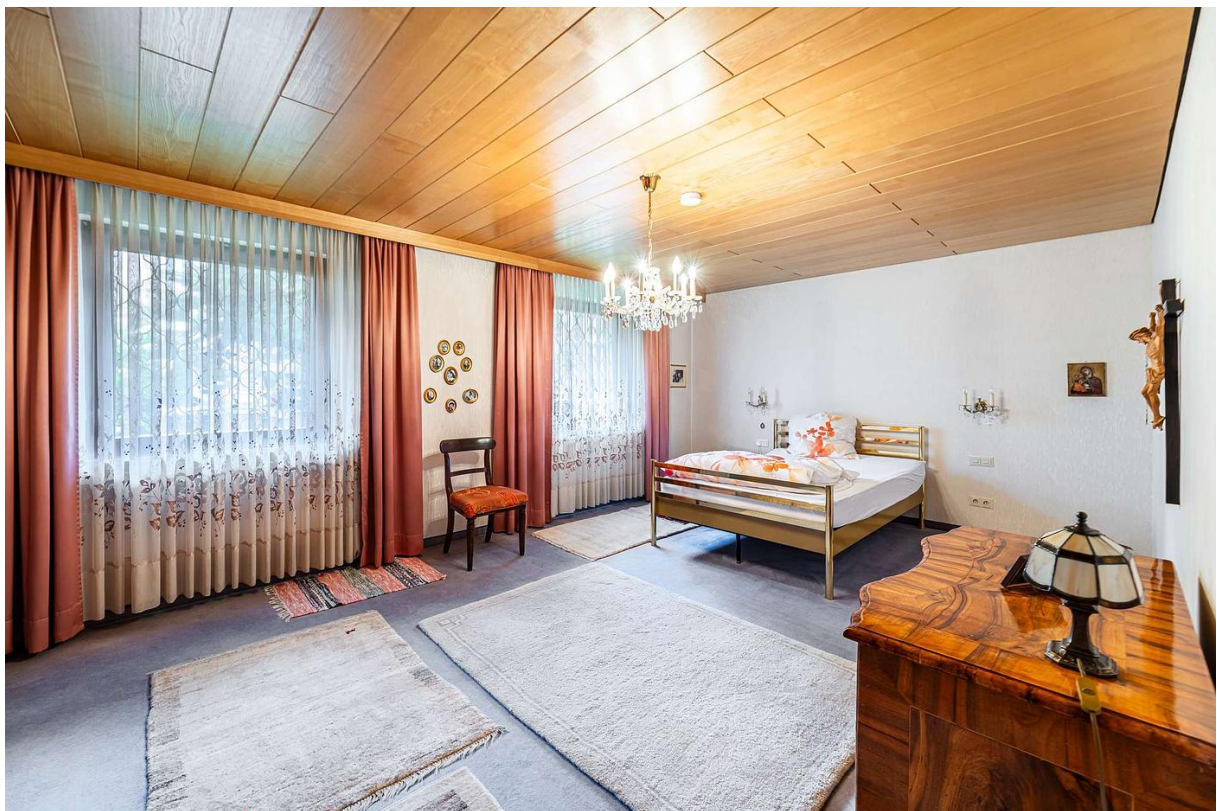
Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

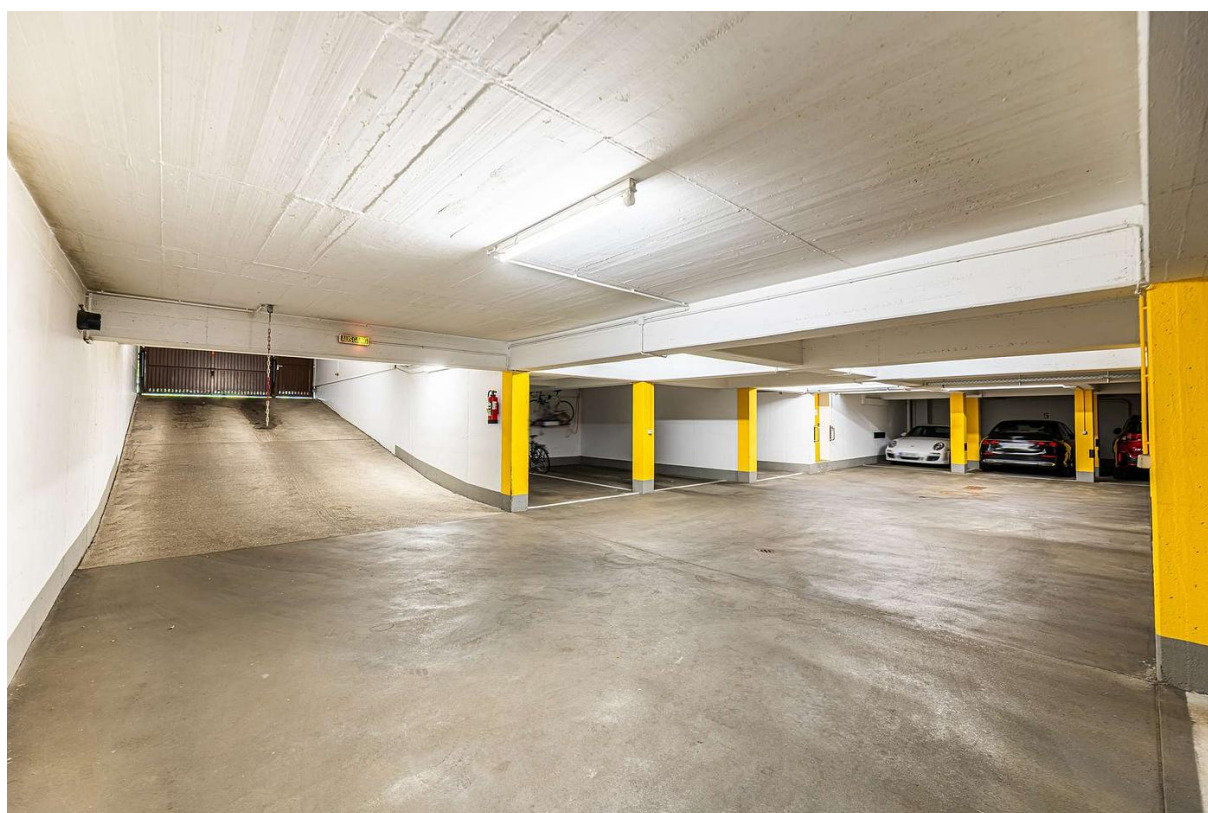
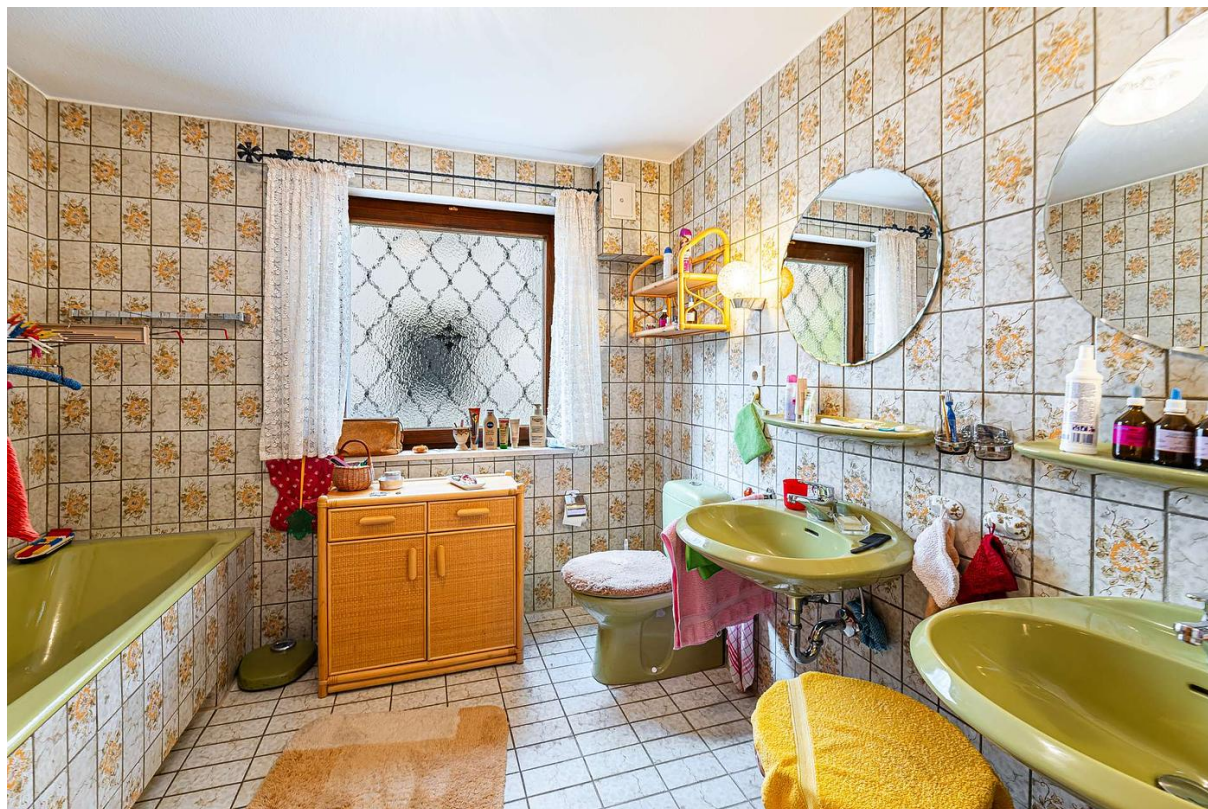
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.











Exemplar, nicht maßstab.