



90443 Nürnberg

City-Life trifft Entspannung: 1,5 Zimmer mit privater Dachterrasse



200.000 €

Kaufpreis

50 m²

Wohnfläche

60 m²

Nutzfläche

1,5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131 605 17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50 m ²
Nutzfläche	60 m ²
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	200.000 €
Nebenkosten	231 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	392 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.06.2019
gültig bis	05.06.2029
Baujahr (Haus)	1985
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	153
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

Allgemeine Infos

verfügbar ab Juli 2026

Zustand

Baujahr	1985
letzte Modernisierung	2024
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuernng

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Dachterrasse
- Tiefgaragenstellplatz
- Aufzug
- Neue Zentralheizung 2024



Beschreibung

Die angebotene 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (4. Obergeschoss) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 13 Parteien. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der bis in das 3. Obergeschoss führt – das Dachgeschoss ist über das Treppenhaus erreichbar.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 50 m² Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen Eingangsbereich mit praktischem Garderobenbereich. Von hier aus sind das Badezimmer sowie der separate Küchenbereich direkt zugänglich.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Von hier aus besteht Zugang zur Dachterrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, die zusätzlichen Stauraum und komfortables Parken gewährleisten. Die zentrale Heizungsanlage wurde 2024 vollständig erneuert.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Pendler, die eine gut geschnittene Dachgeschosswohnung in ruhiger und zugleich zentraler Lage suchen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer zentral gelegenen und gut angebundenen Wohnlage von Nürnberg. Das Umfeld ist geprägt von gewachsener städtischer Struktur mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, kleineren Gewerbebetrieben sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Bäckereien sowie Cafés und Restaurants, die bequem fußläufig erreichbar sind. Auch Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister sind in der Umgebung vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu anderen Stadtteilen. Der Hauptbahnhof und die Altstadt sind in kurzer Zeit erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten nahegelegene Grünflächen und Parks Möglichkeiten zur Entspannung im Freien. Zudem lädt die Umgebung zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus urbanem Leben, guter Infrastruktur und angenehmer Wohnqualität.

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.

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







Exposéplan, nicht maßstäblich