## 90425 Nürnberg

# HEGERICH: Lichtdurchflutet & vielseitig – 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg Wetzendorf



**900 €**
Kaltmiete

**73,61 m²**
Wohnfläche

**2**
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**
Lilly Brück
Tel.: +49 911 131 605-0
lb@hegerich-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 73,61 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 900 € |
| Warmmiete | 1.150 € |
| Nebenkosten | 250 € |
| provisionspflichtig | ✕ |
| Kautionstext | 2.700 |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 20.12.2017 |
| gültig bis | 20.12.2027 |
| Baujahr (Haus) | 1963 |
| Energieverbrauchkennwert | 121 |
| Primär-Energieträger | Öl |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | 01.12.2026 / |
| vermietet | ✓ |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1963 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

| Allgemein | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gäste-WC | ✓ |

| Bad | |
|---|---|
| Dusche | ✓ |
| Fenster | ✓ |

| Küche | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

| Bodenbelag | |
|---|---|
| Laminat | ✓ |

| Heizungsart | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

| Befeuerung | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

| unterkellert | |
|---|---|
| unterkellert | ja |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Ca. 73,61 m² Wohnfläche im 4. Obergeschoss
- Großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Balkon
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und WC
- Schlafzimmer mit Zugang zur oberen Maisonette-Ebene
- Zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss
- Dachflächenfenster im oberen Bereich
- Praktische Einbauschränke im Dachgeschoss
- Separates WC auf der Dachgeschossebene
- Zusätzlicher separater Zugang zum Dachgeschossbereich
- Geräumiges Kellerabteil

## Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Nürnberg-Wetzendorf und verfügt über ca. 73,61 m² Wohnfläche. Die Wohnung umfasst zwei Zimmer und wird durch eine zusätzliche Nutzfläche im Dachgeschoss ergänzt, die den vorhandenen Grundriss sinnvoll erweitert.

Bereits beim Betreten der Wohnung erschließt sich eine klare und funktionale Raumaufteilung. Der Wohnbereich ist großzügig geschnitten und bietet durch mehrere Fenster sowie den Zugang zum Balkon eine helle Wohnatmosphäre. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und bietet zusätzlichen Platz im Freien.

Das Schlafzimmer ist separat gelegen und bildet gleichzeitig den Zugang zur oberen Ebene.

Die Küche ist als eigener Raum ausgeführt und mit einer Einbauküche ausgestattet. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und WC. Ergänzt wird die Wohnung durch ein weiteres separates WC im Dachgeschoss.

Die Kombination aus klassischer 2-Zimmer-Aufteilung und zusätzlicher Fläche im Dachgeschoss schafft verschiedene Nutzungsmöglichkeiten innerhalb der Wohnung. Insbesondere die räumliche Trennung zwischen der eigentlichen Wohnebene und dem oberen Bereich bietet zusätzlichen Spielraum bei der individuellen Nutzung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein geräumiges Kellerabteil, das zusätzliche Abstellfläche bietet.

Das Mehrfamilienhaus stammt aus dem Baujahr ca. 1963. Der Zustand der Wohnung wird im vorliegenden Exposé als gepflegt beschrieben.

Die Wohnung ist ab dem 01.12.2026 verfügbar.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Wetzendorf, einer ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage im Norden der Stadt.

Im näheren Umfeld stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Ergänzt wird die Infrastruktur durch Bäckereien, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten.

Für Freizeit und Erholung bieten sich insbesondere die nahegelegenen Pegnitzauen an. Die Grünflächen eignen sich für Spaziergänge, Joggingrunden und Fahrradtouren. Auch der Westfriedhof mit seinen weitläufigen Grünanlagen ist gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist günstig. Bushaltestellen und die Straßenbahn befinden sich in fußläufiger Entfernung. Zusätzlich ermöglicht die U-Bahn-Station Nordwestring eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberger Innenstadt.

Auch mit dem Auto ist die Lage gut angebunden. Der Nürnberger Hauptbahnhof sowie der Flughafen sind in überschaubarer Fahrzeit erreichbar. Über die nahegelegenen Autobahnen A73 und A3 besteht zudem eine gute Verbindung in das regionale und überregionale Straßennetz.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige Wohnumgebung mit einer alltagstauglichen Infrastruktur und einer guten Erreichbarkeit verschiedener Ziele innerhalb Nürnbergs.

## 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







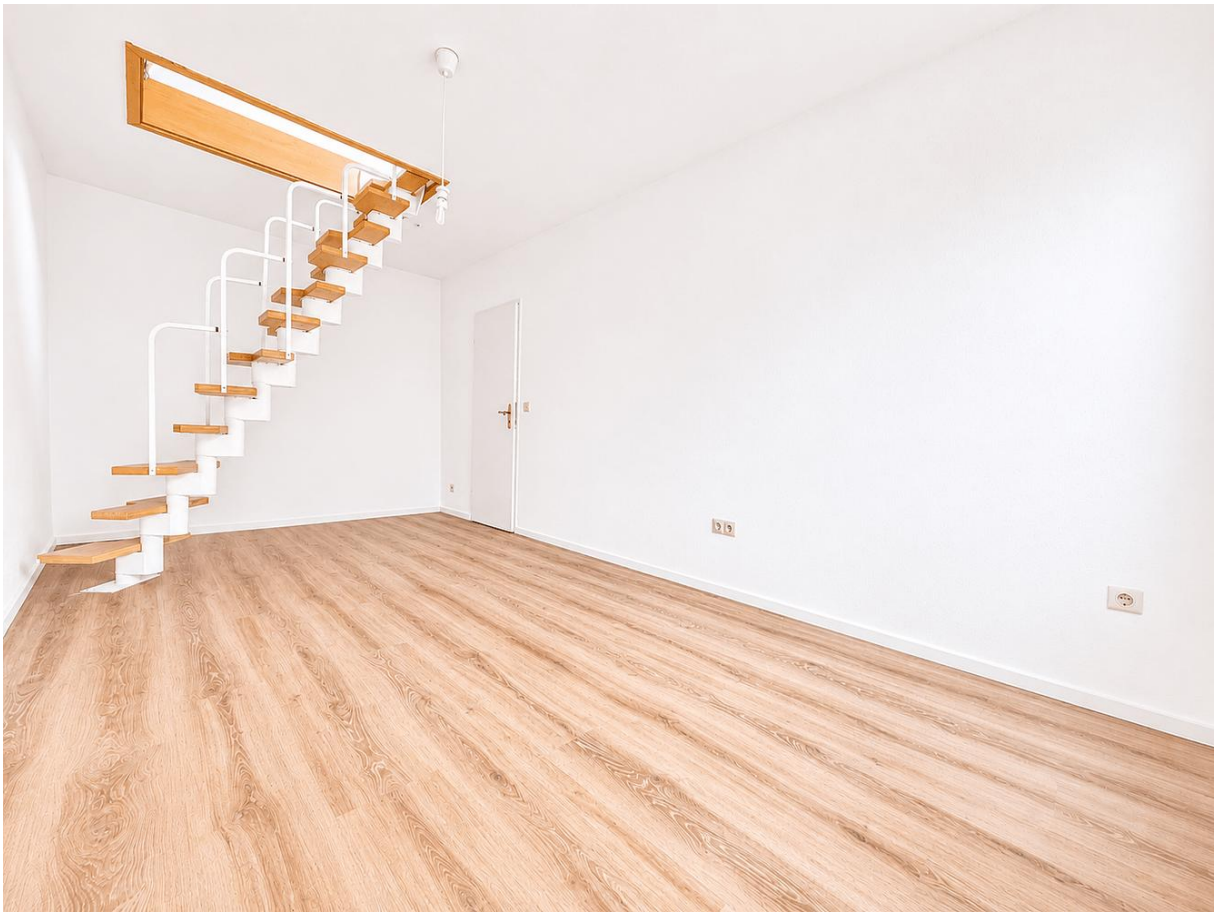
































Exposéplan, nicht maßstäblich




Exposéplan, nicht maßstäblich