



90562 Heroldsberg

HEGERICH: Wohnen mit Herz und Aussicht – Dachgeschosswohnung in Heroldsberg



199.000 €

Kaufpreis

53 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcel Weber
Tel.: +49 911 131 605 0
mw@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1990
letzte Modernisierung	2024
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	210 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,97

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1990
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Verlieben Sie sich... denn genau hier könnte Ihr neues Zuhause sein.
Hoch oben in einem liebevollen Dachgeschoss – mitten in Heroldsberg.

Diese Wohnung ist kein „Objekt“.
Sie fühlt sich an wie ein sicherer Ort.
Ein Ort, an dem man ankommt – und Ruhe findet.

Auf ca. 53 m² und 2 Zimmern entfaltet sich ein Wohngefühl, das Geborgenheit schenkt.

Schon der Flur empfängt Sie freundlich und offen – mit einem praktischen Einbauschränk, der Stauraum bietet, ohne den Raum zu erschweren.
Die massiven Holztüren geben der Wohnung eine wertige, warme Ausstrahlung, die man direkt spürt.

Das Wohnzimmer ist der Mittelpunkt des Alltags.
Hell, gemütlich und optimal geschnitten für Wohnen, Essen und Wohlfühlen.
Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon – und genau dort wartet ein echtes Highlight:
Ein herrlicher Blick, der jeden Tag ein Stück Urlaub ermöglicht.
Ein Platz für Morgenkaffee mit Sonne, für das Glas Wein am Abend – und für die kleinen, stillen Momente, die glücklich machen.

Das Schlafzimmer wirkt ruhig und einladend. Hier findet man nachts Ruhe – und morgens Leichtigkeit.

Die Küche ist bereits ausgestattet:
Eine wertige Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Sie können sofort loslegen – kochen, genießen, ankommen.

Das Badezimmer ist zeitgemäß, gepflegt und bietet Komfort im Alltag.

Ein Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung.

Hinweis zur Garage:
Die Garage ist fester Bestandteil dieses Angebots und muss übernommen werden.
Sie wird zzgl. zum Kaufpreis für 20.000 € mit gekauft.

Das monatliche Hausgeld liegt bei fairen 210 € – überschaubar und gut kalkulierbar.

Die Wohnung wird leer übergeben – so entsteht Raum für Ihren Geschmack, Ihre Farben, Ihre Ideen.
Hier können Sie alles nach Ihrem Gefühl gestalten und zu Ihrem ganz eigenen Zuhause machen.

Die Zentralheizung (Öl) sorgt zuverlässig für Wärme in den kühleren Monaten.

Heroldsberg selbst ist charmant, ruhig und dennoch hervorragend angebunden.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ÖPNV – alles bequem erreichbar.

Lage

Lagebeschreibung:
Entdecken Sie diese charmante Immobilie in der idyllischen Gemeinde Heroldsberg, gelegen in der ruhigen und naturnahen Kohlengasse. Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen Stadtnähe und ländlichem Flair.



Heroldsberg bietet eine hervorragende Infrastruktur mit ausgezeichneten Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die alle bequem zu Fuß erreichbar sind. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut angebunden, sodass Sie schnell und einfach in die nahegelegenen Städte Nürnberg und Erlangen gelangen können.

Die Umgebung der Kohlengasse besticht durch ihre natürliche Schönheit. Direkt vor Ihrer Haustür erwarten Sie weitläufige Grünflächen, malerische Wander- und Radwege sowie idyllische Parks. Genießen Sie die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfelds, während Sie gleichzeitig von der Nähe zu urbanen Zentren profitieren.

Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in Heroldsberg ebenfalls hervorragend vertreten, sodass diese Immobilie ideal für Familien ist. Die hervorragende Anbindung an die Autobahnen A3 und A9 ermöglicht zudem eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit anderer Regionen.

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten – die Ruhe und Natur vor Ihrer Tür und die Annehmlichkeiten der Stadt in unmittelbarer Nähe. Diese Lage in Heroldsberg bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnerlebnis, das Sie nicht verpassen sollten.









