



90491 Nürnberg

HEGERICH: Wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen!



295.000 €

Kaufpreis

65,31 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,31 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	3,5 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Kaltmiete	690 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 inkl. MwSt.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.12.2011
gültig bis	08.12.2022
Baujahr (Haus)	1958
Endenergiebedarf	59
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1958
letzte Modernisierung	2012
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Befeuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 2 Balkone zugehörig
- Guter Wohnungsschnitt
- Modernisiert 2012
- Gepflegtes Treppenhaus und Außenanlagen
- Kelleranteil vorhanden
- Manuelle Rollläden vorhanden
- 2-Fach verglaste Fenster
- Top modernes Badezimmer mit Regenduschkfunktion, Fliesen, Fenster, Glaswand als Duschtrennung und einem Handtuchtrockner
- Waschmaschinenanschluss in der Küche



Beschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine 2,5 Zimmer Etagenwohnung, in guter Lage, die mit Ihren vielen Vorzügen besticht.

Die Zimmer sind geräumig und hell, der Aufbau der Wohnung einladend, durchdacht und freundlich.

Die hier genannten Vorteile der Wohnung machen sie nicht nur zu einem grandiosen und einmalig heimeligen Wohnort, sondern lohnen sich auch auf finanzieller Ebene. Ihre zeitlosen Qualitäten machen die Wohnung nämlich auch zu einer fabelhaften Kapitalanlage, von der Sie auch in einigen Jahren noch profitieren können. Schon die moderne, gepflegte Fassade und die Wohnanlage selbst, lassen es vermuten, hier lässt es sich wunderbar leben.

Die charmante, gut geschnittene 2,5-Zimmer Etagenwohnung, befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in dem beliebten, ruhigen Stadtteil Erlenstegen. Angekommen in der Wohnung, betreten Sie zunächst den Flur. Dieser erstreckt sich über ein paar Meter, gegenüberliegend befindet sich das erste Schlafzimmer.

Hier finden Sie ausreichend Platz um ein großes Bett, einen großzügigen Kleiderschrank zu platzieren, um sich ein an Ihre Bedürfnisse angepasstes Schlafzimmer einzurichten.

Auf der rechten Seite, weiter den Flur entlang befindet sich das zweite Schlafzimmer. Dieses können Sie als Kinderschlafzimmer nutzen oder als weiteres Zimmer für Home-Office Tätigkeiten oder dergleichen. Von hier aus haben Sie eine schöne Aussicht auf Ihren Balkon und können sich morgens von den Sonnenstrahlen wecken lassen.

Gegenüberliegend der beiden Schlafzimmer befindet sich das Tageslichtbadezimmer. Dieses ist ein modernes, helles und funktionelles Tageslichtbad, sodass Sie sich hier sehr wohl fühlen und den Morgen mit einem lockeren Gefühl beginnen können. Das Bad ist mit einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Zudem bietet es unter anderem eine großzügige Dusche mit Regenfunktion.

Am Ende des Flurs, links, erreichen Sie die Küche. Diese ist bereits mit einer modernen Küchenzeile ausgestattet. Diese lässt vermuten, wie Sie hier gute Gerichte für Freunde und Familie zubereiten können. Angrenzend an die Küche befindet sich der erste Balkon. Hier können Sie schöne Stunden verbringen, indem Sie auf den ruhigen, gepflegten Innenhof schauen und den Balkon mit Pflanzen schmücken, sodass Sie sich sehr wohl fühlen.

Am Ende des Flur rechts, erreichen Sie den großzügigen, gemütlichen Wohnbereich, welcher über den größten Flächenanteil innerhalb der Wohnung verfügt, sodass Sie Ihrer Kreativität hier freien Lauf lassen können. Hier verbringen Sie schöne Stunden und gemütliche Abende mit der Familie und Freunden. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der an das Wohnzimmer angrenzende zweite Balkon. Hier können Sie den Morgen mit einem Kaffee beginnen oder die Abendstunden nach einem anstrengenden Arbeitstag ausklingen lassen.

Die Wohnung zeichnet sich durch die gute Raumaufteilung aus. Eben weil die Wohnung viel Flexibilität bietet, ist diese Immobilie ein toller Wohnort und eine vielversprechende Investition.

Des Weiteren verfügen Sie als Eigentümer der Immobilie über ein Kellerabteil, welches Ihnen weiteren Stauraum bietet.

Lage

Die hier angebotene Wohnung liegt in dem aufregenden, sympathischen und vielfältigen Nürnberger Osten, welcher mit allem ausgestattet ist, was der Mensch für ein erfülltes Leben



benötigt. Gleichzeitig ist man hier aber auch äußerst gut angebunden und kann jederzeit Neues entdecken. Was Ihnen die Nachhaltigkeit sowie die reibungslose Neuvermietung garantiert.

In wenigen Minuten erreichen Sie den bekannten Nürnberger Stadtpark, mit seinen schön angelegten Blumen- und Pflanzenbeeten. Ebenso unweit ist der Wöhrder See, an dem Sie ausgiebige Spaziergänge und Freizeitaktivitäten unternehmen können. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, für die Nahversorgung sowie Schulen, Ärzte, Kindergärten etc. sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Eine gute öffentliche Anbindung in Form von S-Bahn oder Stadtbus ist ebenfalls gegeben. Somit kann bei Bedarf das Auto auch einmal getrost stehen gelassen werden.

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.

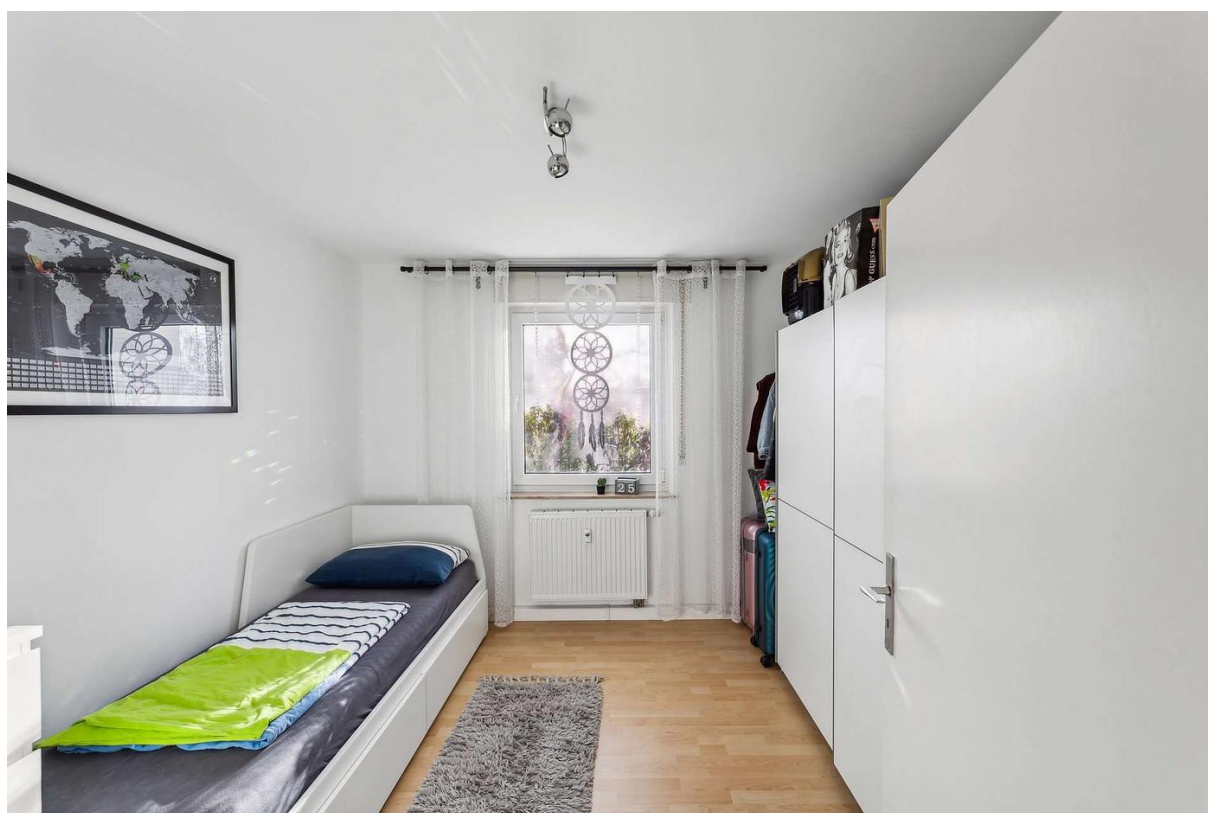
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

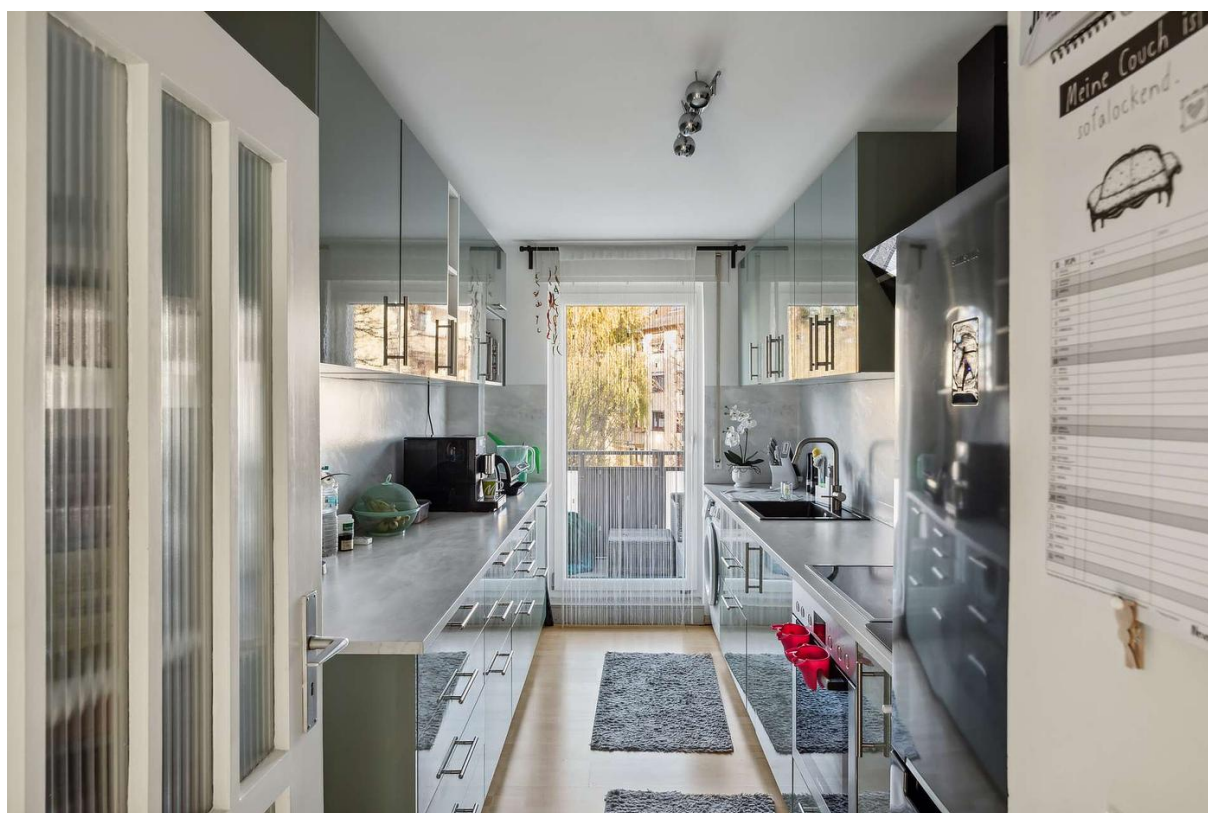
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

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