



**90427 Nürnberg**

# HEGERICH: Neubau von 7 WE (KfW-40+-Standard)



**3.250.000 €**

Kaufpreis

**534 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**18**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Marcus Schubert  
Tel.: +49 911 131 605 0  
[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	534 m <sup>2</sup>
Zimmer	18
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	3
vermietbare Fläche	534
Wohneinheiten	7

## Preise & Kosten

Kaufpreis	3.250.000 €
Kaufpreis / qm	6.086,14 €
provisionspflichtig	×

## Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
Gebäudeart	Wohngebäude

## Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
barrierefrei	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

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

### Fahrstuhl

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

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnanlage mit sieben Wohneinheiten zwischen 59m<sup>2</sup> bis 94m<sup>2</sup>
- KfW-40+ Standard (Heizung über Luft-Wärmepumpe)
- drei Außenstellplätze
- Mieterwartung bei Erstvermietung von ca. € 17/m<sup>2</sup>
- hochwertige Ausstattung mit Vinylböden, Fußbodenheizung, Videogegensprechanlage, Multimedia-Dosen u. v. m.
- Schwellenfreiheit dank einer modernen Aufzugsanlage
- bodentiefe Fenster
- wertige Sanitärausstattung
- elektrische Rollläden
- Kfz-Stellplätze
- stylischer Fahrrad-Space



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Neubauvorhaben in KfW40+-Bauweise in Nordwesten von Nürnberg. Für Ihre Mieter die perfekte Symbiose zwischen Naherholung und täglicher Versorgung.

Luxuriöses Leben im Nürnberger Nordwesten. Investieren Sie in bester Lage Nürnbergs in ein komplett neu gebautes Wohnhaus - Fertigstellung Q2/2025. Hier bekommen Sie keine halben Sachen und Ihre Mieter müssen auch keine Abstriche in Sachen Wohnqualität machen.

### Exklusive Ausstattung

Vinylboden in allen Wohnräumen, ein offener und moderner Grundriss sowie Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima erwartet Sie! Modernste Technik macht es möglich die Beleuchtung, Temperatur und sogar die Video-Sprechanlage teilweise gegen Aufpreis zu steuern, größtenteils bodentiefe Fenster mit Balkon oder Terrasse, moderner KfW40+ Standard für höchste Energieeffizienz, und vieles mehr..

### Ausstattung im Sanitärbereich:

Edle Marken Armaturen und Sanitärausstattung, große Regendusche, bodengleiche Dusche mit Echtglas-Duschabtrennung, feinstes Feinsteinzeug für Boden und Wände und vieles mehr..

Höchste Qualität in Sachen Bauausführung, Zusammenarbeit nur mit den besten Partnern der Baubranche.

Die Bauausführung wird überwacht von einem renommierten, Nürnberger Architekturbüro.

Weitere Unterlagen können Ihnen gerne bei näherem Interesse zur Verfügung gestellt werden.

## Lage

Schniegling ist ein Nürnberger Stadtteil mit einem ganz eigenen Charakter. Ehemalige Herrensitze mischen sich unter neueste Architektur. Im Süden lockt das idyllische Pegnitzufer, im Norden der ruhige Stadtrand und im Osten keine sechs Kilometer entfernt das pulsierende Stadtzentrum. Zahlreiche Geschäfte, Restaurants, Bäckereien, Apotheken und kleine Gewerbebetriebe stellen in der direkten Umgebung einen bunten Mix für alle wichtigen Anlaufstellen des Alltags zur Verfügung. Gründe genug, um sich hier wohlfühlen und das historische gewachsene Wohnviertel mit seiner attraktiven Lage und der hohen Lebensqualität ins Herz zu schließen.

Zudem befinden sich zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete, Radstrecken und ein großer Sportplatz in unmittelbarer Nähe. Und nach Fürth, Erlangen, Herzogenaurach sowie zum Flughafen ist es ebenfalls nicht weit.

Der bunte Kulturmix mit vielen spannenden Museen, unterschiedlichen Ausstellungen, zahlreichen Veranstaltungen, Sehenswürdigkeiten und Restaurants in Verbindung mit der pittoresken Altstadt, ihrem einzigartigen mittelalterlichen Flair und den typisch fränkischen Leckereien macht Nürnberg zu einer beliebten Stadt zum Leben, aber auch für Touristen. Kein Wunder! Denn im Winter lädt der weltberühmte Nürnberger Christkindlesmarkt zum Naschen und Schlendern ein, im Sommer lockt das Woodstock-Feeling von „Rock im Park“ – wer möchte hier nicht gerne leben ...

Und das Beste daran: Von Ihrem neuen Zuhause im Frauentaler Weg aus, erreichen Sie alles ganz bequem mit dem Rad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.



## 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](http://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](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)





