



90475 Nürnberg

**HEGERICH: Erstbezug - Lichtdurchflutete
Neubauwohnung mit Aufzug und Balkon**



399.000 €

Kaufpreis

74 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab ca. 2 Monaten

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2023
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Sonderwünsche möglich
- Großes Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss
- Süd-Ost Balkon
- Aufzug
- Außenstellplatz
- Kellerabteil
- Zeitnahe Bezug möglich



Beschreibung

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit durchdachter Raumaufteilung und einer attraktiven Lage im beliebten Stadtteil Fischbach.

Das Objekt wurde im Jahr 2023 errichtet und besticht durch seine energieeffiziente Bauweise, moderne Ausstattung und lichtdurchflutete Räume.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 74 m² bietet die Wohnung ein großzügiges und offenes Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum sonnigen Süd-Ost-Balkon – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen. Die bodentiefen Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und schaffen ein angenehmes Wohnklima.

Das Schlafzimmer mit ca. 17,5 m² sowie das gut geschnittene Kinder- oder Arbeitszimmer (ca. 14,7 m²) bieten ausreichend Platz und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der zentrale Flur (ca. 6,15 m²) verbindet alle Räume harmonisch miteinander.

Das modern geflieste Badezimmer (ca. 8,9 m²) ist mit einer ebenerdigen Dusche, hochwertigen Sanitäröbekten sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Der hochwertige Innenausbau erlaubt aktuell noch die Berücksichtigung von Sonderwünschen bei der Wahl von Bodenbelägen und Badezimmerausstattung – so kann die Wohnung ganz nach Ihren Vorstellungen finalisiert werden.

Zur Wohnung gehören außerdem ein praktisches Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz direkt am Haus. Das Gebäude ist barrierearm konzipiert und verfügt über einen Aufzug, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung ermöglicht – ideal für alle Altersgruppen.

Die Fertigstellung der Außenanlage erfolgt voraussichtlich ca. 4 Monate nach Kaufabschluss, wodurch Sie in eine gepflegte Umgebung einziehen werden. Die Wohnung ist bezugsfrei etwa 2 Monate nach Kauf, was Ihnen Flexibilität bei der Planung Ihres Einzugs bietet.

Diese Immobilie eignet sich ideal für Eigennutzer, die modernes Wohnen in ruhiger und naturnaher Lage schätzen, ebenso wie für Kapitalanleger, die eine zukunftssichere Investition in einer nachgefragten Wohngegend suchen.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Fischbach, einem der begehrtesten Wohngebiete im Südosten der Stadt. Fischbach ist bekannt für seine ruhige, naturnahe Atmosphäre und die hervorragende Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Die Königs Apotheke ist beispielsweise nur etwa 60 Meter entfernt. Für den täglichen Bedarf sind somit alle wichtigen Einrichtungen bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Bushaltestelle „Löwenberger Straße“ liegt nur etwa 70 Meter entfernt, und der Bahnhof Fischbach (b Nürnberg) ist in weniger als 800 Metern erreichbar. Von dort aus bestehen regelmäßige Verbindungen in die Nürnberger Innenstadt sowie in umliegende Städte.

Für Autofahrer bietet die Nähe zur Autobahn A73 eine schnelle Verbindung in alle Richtungen. Die Nürnberger Messe ist in wenigen Minuten erreichbar, was den Standort auch für Berufspendler attraktiv macht.

Die Umgebung besticht durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nahegelegene Reichswald lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Zudem



befinden sich der Dutzendteich und der Tiergarten Nürnberg in kurzer Entfernung, die sowohl Erholung als auch kulturelle Veranstaltungen bieten.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig hervorragender Anbindung an die städtische Infrastruktur – ideal für alle, die naturnah leben und dennoch nicht auf die Vorzüge der Stadt verzichten möchten.

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







