

**90449 Nürnberg**

# HEGERICH: Exklusive, teilmöblierte 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia in Nürnberg-Röthenbach

**1.550 €**

Kaltmiete

**95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Logia	1
Stellplätze	1

## Preise & Kosten

Kaltmiete	1.550 €
Warmmiete	1.820 €
Nebenkosten	210 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionstext	4.830€

**Energieausweis**

Art	Bedarf
Ausstellldatum	04.09.2020
gültig bis	03.09.2030
Baujahr (Haus)	2020
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	59
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab ab sofort!

**Zustand**

Baujahr 2020

Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Fahrstuhl

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

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

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

### Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung mit Einzelsteuerung über Raumthermostat
- Aufzug
- Rollos in jedem Zimmer vorhanden
- Hochwertige Einbauküche inklusive Geräten
- Moderne Sanitärausstattung im Bad
- Fliesen an den Wänden der Sanitärbereiche
- Im Tageslichtbad und Gäste WC Fliesen am Boden
- Hauswirtschaftsraum vorhanden inkl. Waschmaschine u. Trockner
- Bodentiefe Fenster
- Loggia in Süd-West-Ausrichtung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz
- TG-Stellplatz



## Beschreibung

Diese hochwertige und modern eingerichtete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ansprechenden Neubauanlage in Nürnberg-Röthenbach. Die Wohnanlage besteht aus vier stilvollen Mehrfamilienhäusern und besticht durch ihre überschaubare Größe sowie eine moderne Architektur, die ein harmonisches und wohnliches Ambiente schafft.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und bietet auf ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit hochwertiger Ausstattung. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche ist der zentrale Treffpunkt der Wohnung und überzeugt durch Helligkeit und Stil. Schlafzimmer und Flur sind – ebenso wie der Wohnbereich – mit edlem Parkettboden versehen. Im Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC und Badezimmer wurden moderne Fliesen verlegt.

Ein besonderes Highlight ist die sonnige Loggia mit südwestlicher Ausrichtung, die vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Hier lassen sich gemütliche Abende mit Familie oder Freunden in entspannter Atmosphäre genießen.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein Hausmeisterservice, der sowohl die Reinigung des Treppenhauses als auch die Pflege der Außenanlagen übernimmt.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Wohnung zugeordnet und bereits in der Warmmiete enthalten (60,00 €).

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, stilvolles Design und eine ruhige, gepflegte Umgebung – ideal für alle, die ein hochwertiges Zuhause in Nürnberg-Röthenbach suchen.

## Lage

Das Wohngebiet Neuröthenbach im Südwesten Nürnbergs bietet alles, was für ein komfortables und angenehmes Leben wichtig ist. Dank der gut ausgebauten Infrastruktur erreichen Sie Ihre Ziele bequem – ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln. Ihr Auto können Sie dabei entspannt in der Tiefgarage stehen lassen.

Ihr neues Zuhause liegt ruhig am grünen Stadtrand und dennoch zentral. Eine S-Bahn- und Busverbindung befindet sich direkt in der Nähe, und die nächste U-Bahn-Station erreichen Sie in nur etwa zehn Minuten zu Fuß. Auch die Autobahnzufahrt ist in weniger als fünf Minuten erreichbar, was für eine hervorragende Anbindung sorgt.

Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen in unmittelbarer Umgebung mehrere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – darunter Lebensmittelmarkte, Bäckereien und eine Drogerie. So lässt sich der Wocheneinkauf bequem zu Fuß erledigen.

Zudem lädt die Umgebung zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein. In der Nähe befinden sich verschiedene Parks und Grünanlagen, wie der Rednitzgrund und der Röthenbacher Park, die sich ideal zum Spazieren, Radfahren oder Entspannen im Freien eignen.

Auch Kinderspielplätze, Schulen und Sporteinrichtungen sind gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

## 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)



















Exposéplan, nicht maßstäblich