



90427 Nürnberg

HEGERICH: Penthouse-Feeling inklusive: Großzügige 4 Zimmer mit großer Dachterrasse



919.000 €

Kaufpreis

136,37 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131 605 17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	136,37 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Zustand	Erstbezug
---------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	919.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	0

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.01.2024
gültig bis	30.01.2034
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Holzpellets



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Größtenteils bodentiefe Fensterelemente mit elektrischen Rollläden
- Strapazierfähiges Eichen-Massivparkett
- Fliesen nach jeweiliger Bemusterung
- Fußbodenheizung
- Wohnungen mit zugeordneten Kellerabteilen
- Stadthäuser sind vollunterkellert
- Tiefgaragenzugang von allen Häusern
- Tiefgaragenstellplatz
- Kinderwagenstellplätze im Keller
- Fahrradabstellplätze vor den Häusern und im Keller
- Mülltonnenhäuser im Keller
- Digitale Klingelanlage mit integrierter Sprechanlage und Videofunktion



Beschreibung

Im Nordwesten des Nürnberger Stadtgebiets, eingebettet zwischen Fürth und Erlangen, liegt Boxdorf – ein Stadtteil, der urbanes Leben und naturnahe Erholung ideal vereint. Hier stehen bereits hochwertige Wohnungen bereit für Menschen, die die Nähe zur Metropolregion schätzen und zugleich Ruhe, Grünflächen und ein entspanntes Wohnumfeld genießen möchten.

Dieses großzügige Penthaus vereint modernes Wohnen mit einem Gefühl von Ruhe, Weite und Geborgenheit. In naturnaher Lage am Stadtrand von Nürnberg gelegen, bietet sie den idealen Rückzugsort für alle, die urban angebunden sein möchten und dennoch Wert auf ein entspanntes, grünes Umfeld legen.

Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Koch-, Ess- und Wohnbereich. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre – ein Raum, der zum gemeinsamen Kochen, Essen und Verweilen einlädt und zugleich genügend Platz für individuelle Wohnideen bietet. Von hier aus öffnet sich der direkte Zugang zur großzügigen Dachterrasse: ein echtes Highlight, das zusätzlichen Lebensraum im Freien schafft und zu entspannten Stunden mit Blick ins Grüne einlädt.

Die klar strukturierte Raumaufteilung sorgt für eine angenehme Balance zwischen Gemeinschaft und Rückzug. Drei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und passen sich unterschiedlichen Lebensphasen mühelos an. Zwei Bäder erhöhen den Wohnkomfort und unterstreichen den durchdachten Charakter dieser Wohnung.

Zeitlose Architektur, hochwertige Materialien und eine moderne Neubauqualität schaffen ein Wohnambiente, das zugleich elegant und behaglich wirkt. Die Dachterrasse erweitert den Wohnraum nach außen und macht die Natur zu einem festen Bestandteil des Alltags.

Ein Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Licht und Lebensqualität schätzen – und die das Besondere suchen, ohne auf Alltagstauglichkeit zu verzichten.

Lage

Die wunderschöne 4-Zimmer Wohnung liegt im Stadtteil Boxdorf – einer beliebten, angenehm ruhigen Wohnlage im Nürnberger Norden. Das Umfeld ist geprägt von moderner Wohnbebauung, viel Grün und einem entspannten, familienfreundlichen Charakter. Wer die Nähe zur Stadt schätzt, aber nicht mitten im Trubel wohnen möchte, findet hier einen Standort, der Alltagstauglichkeit und Lebensqualität sehr stimmig verbindet.

Im direkten und erweiterten Umfeld sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister sowie weitere Angebote der Nahversorgung gut erreichbar. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in der Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Paare und Familien macht. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Grün- und Freiflächen ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren – nicht zuletzt in Richtung Knoblauchsland, das für seine weiten Felder, Hofläden und Freizeitmöglichkeiten bekannt ist.

Für größere Ausflüge ins Grüne eignet sich zudem der Volkspark Marienberg als beliebtes Naherholungsziel.

Verkehrstechnisch überzeugt der Standort durch eine komfortable Anbindung: Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Für Pendler und Vielfahrer ist die Nähe zu den wichtigen Verkehrsachsen der Metropolregion ein klarer Vorteil – ebenso wie die grundsätzlich gute Erreichbarkeit von Flughafen und Hauptbahnhof. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und



schneller Anbindung – ideal für alle, die modern leben möchten und dabei Wert auf ein ausgeglichenes Umfeld legen.

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 05 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

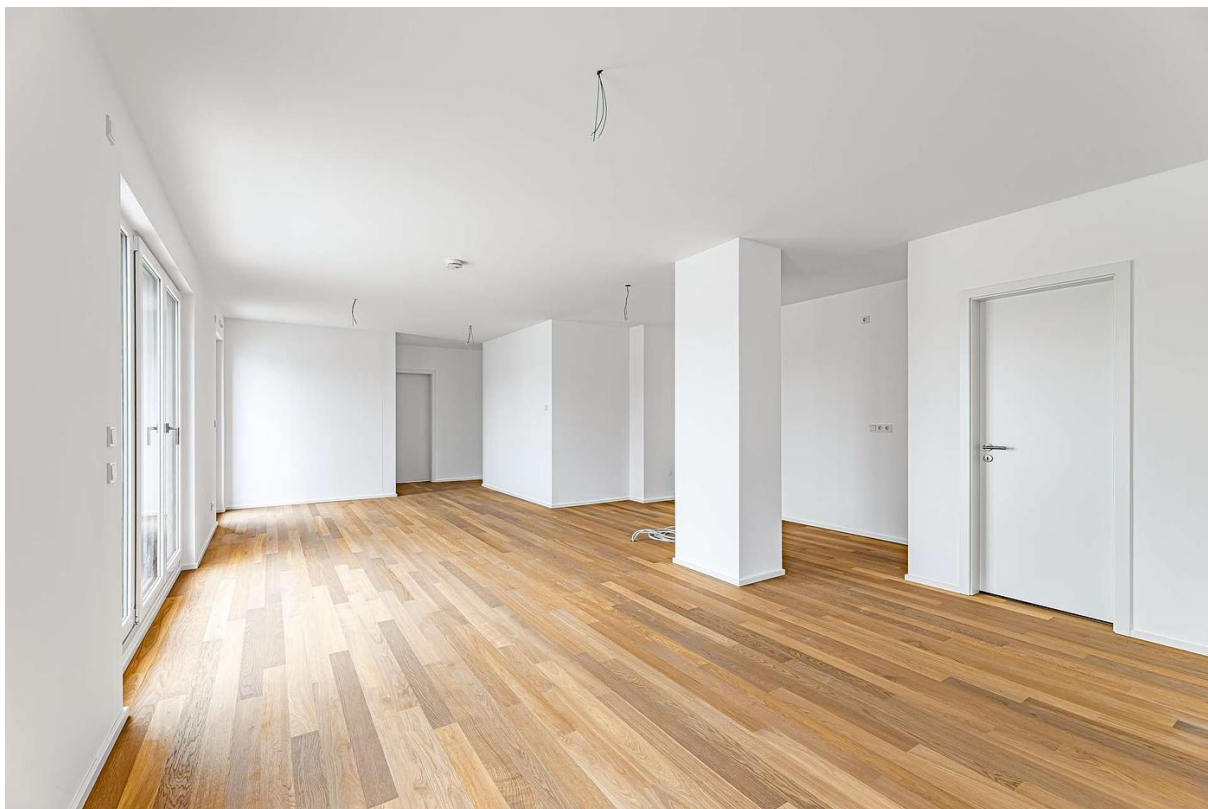
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse





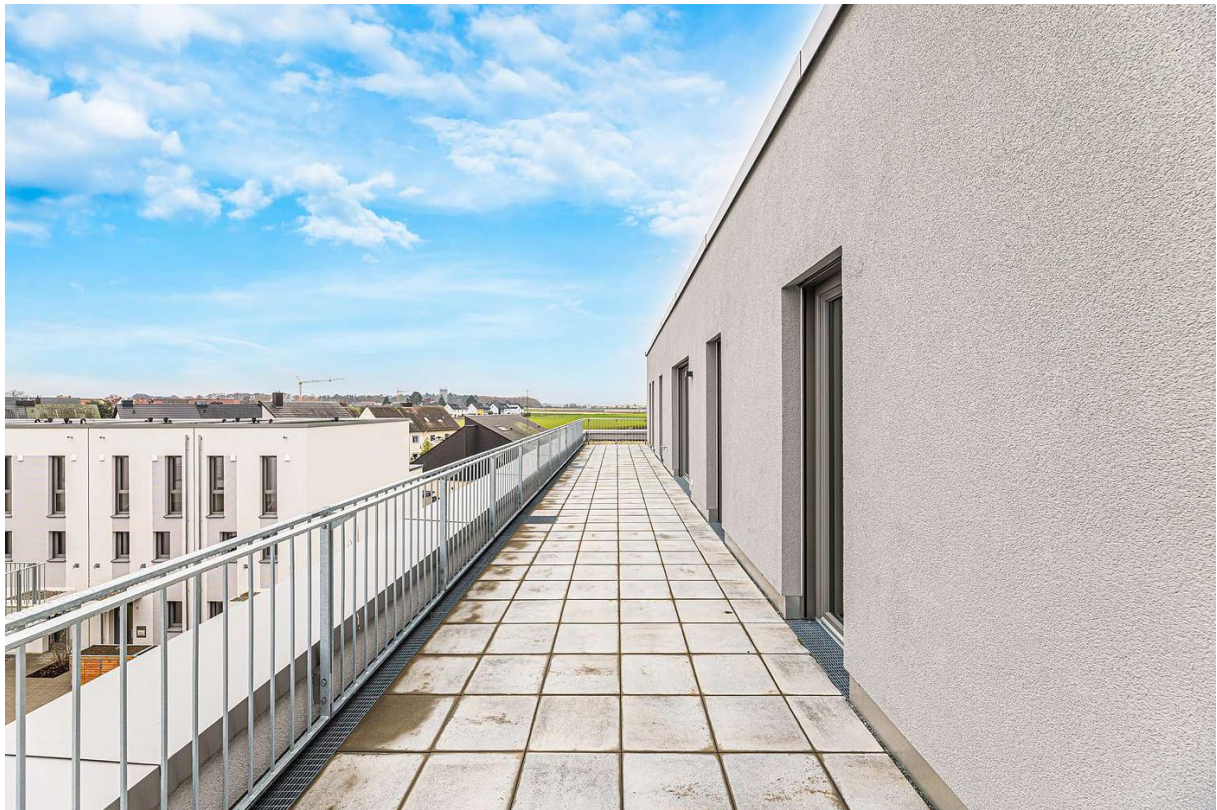




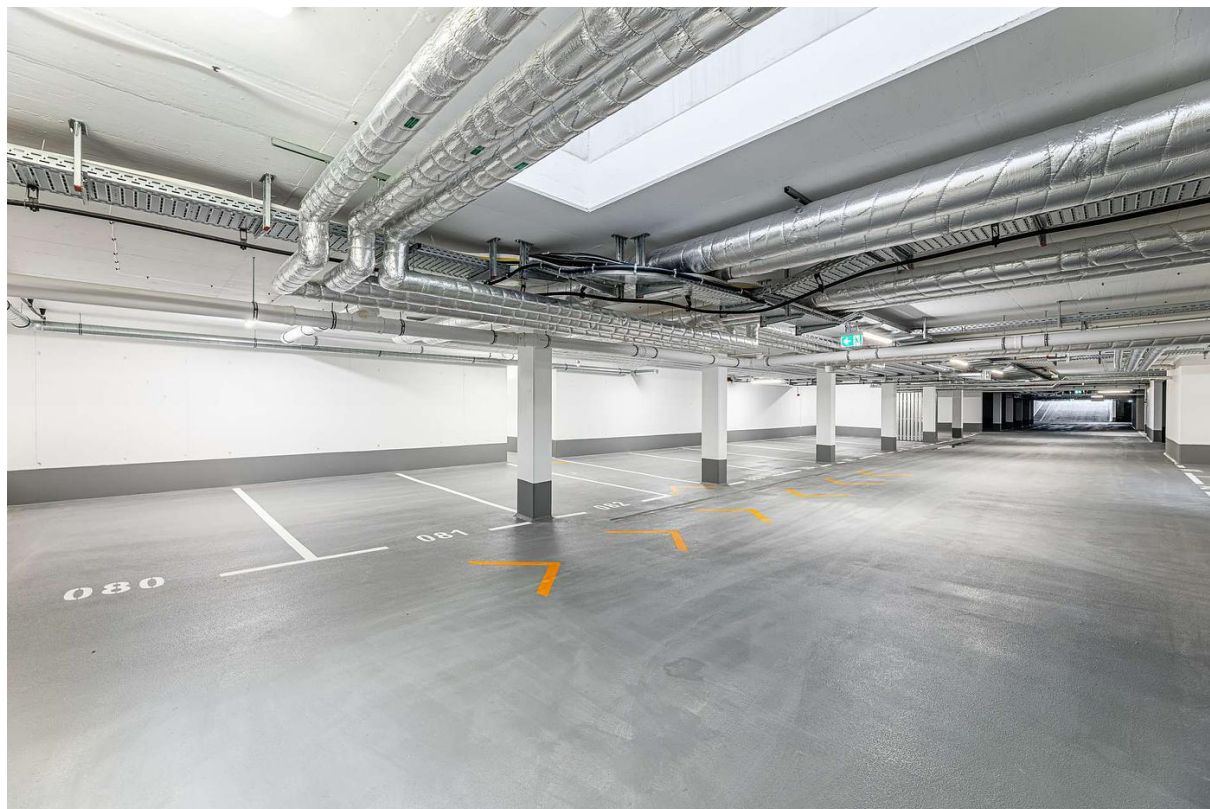








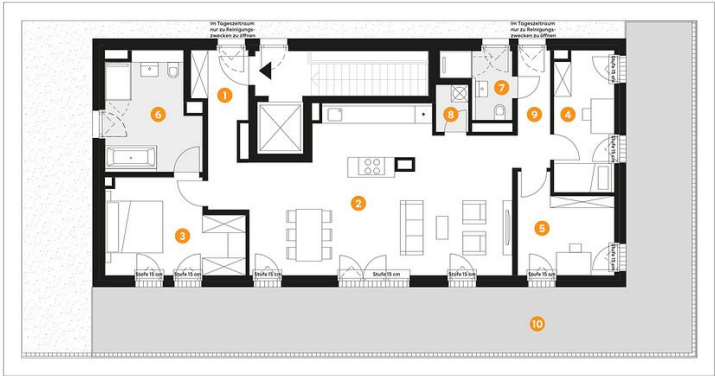






6.10

4-ZIMMER-WOHNUNG
Staffelgeschoss
Wohnfläche 136,50 m²



DETAILS WOHNUNG	
1. Entrée	8,16 m²
2. Kochen/Essen/Wohnen	46,25 m²
3. Schlafen	14,48 m²
4. Zimmer 1	10,07 m²
5. Zimmer 2	10,15 m²
6. Bad	12,37 m²
7. Gäste-Bad	4,37 m²
8. HWR/Abstellraum	1,83 m²
9. Flur	4,80 m²
10. Dachterrasse (30%)	24,02 m²
Gesamt	136,50 m²



Ein Projekt der
Instone
Real Estate
INSTONE.DE

HAFTUNGSAUSSCHLUSS
Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV 2004): Die Freizeite in Form von ebenerdigen Terrassen, Balkone und Loggien werden den Wohnheiten im Erdgeschoss und den Regelgeschossen mit 50% angerechnet. Die Dachterrassen in den Staffelgeschossen werden mit 30% angerechnet. Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von Mai 2023 repräsentieren. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer

Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Bei Zweifeln hat die Baubeschreibung Vorrang vor den Plänen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung. Plan nicht zur Maßentnahme geeignet.
- AUSFERTIGUNG 26.02.2024 -

LEGENDE

TÜR/FENESTERTÜR

Dreh-Flügel Stufe

Dreh-Kipp-Flügel Stufe

Fest-verglast Stufe

BRÜSTUNGSFENSTER

Dreh-Kipp-Flügel ca. 1,25m Brüstung

Dreh-Kipp-Flügel ca. 0,75m Brüstung