



**90402 Nürnberg**

**HEGERICH: Exklusive, vollmöblierte Maisonette Wohnung an der Wöhrder Wiese!**



**1.705 €**

Kaltmiete

**120 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Sarah Deinzer

Tel.: +49 911 131 605-16

[sd@hegerich-immobilien.de](mailto:sd@hegerich-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	120 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Balkone / Terrassen	1

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	13.05.2019
gültig bis	12.05.2029
Baujahr (Haus)	1949
Energieverbrauchskennwert	72,8
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	1.705 €
Warmmiete	2.075 €
Nebenkosten	290 €
provisionspflichtig	×
Kautionsstext	5.355 €

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	Ab sofort
--------------	-----------

**Zustand**

Baujahr	1949
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- vollmöbliert inklusive Markengeräte
- Parkettboden im Schlafzimmer
- 2-fach verglaste Fenster
- Einbauküche
- (elektrische) Rolläden
- helle Räume
- Tageslichtbadezimmer
- Kellerabteil
- Außenstellplatz



## Beschreibung

Willkommen in dieser exklusiven, vollmöblierten 3,5 -Zimmer Maisonette-Wohnung, die auf ca. 120 m<sup>2</sup> modernes Wohnen mit Stil und Komfort vereint.

Über das Treppenhaus erreichen Sie das 2. Obergeschoss, wo Sie von einem hellen, einladenden Eingangsbereich mit einer beeindruckenden Glasfront zur Essküche empfangen werden. Dieser lichtdurchflutete Bereich schafft sofort eine offene, freundliche Atmosphäre und führt Sie weiter in die einzelnen Zimmer des Stockwerks.

Das Schlafzimmer bietet nicht nur einen großzügigen Raum zum Entspannen, sondern auch einen praktischen Einbauschränk, der funktional und gleichzeitig geräumig ist.

Das moderne Badezimmer besticht durch seine harmonische Kombination aus klaren Linien und dunklen Holz-Akzenten, die eine luxuriöse, aber dennoch warme Atmosphäre schaffen. Eine bodentiefe Dusche und das einfallende Tageslicht sorgen für zusätzlichen Komfort und ein angenehmes Raumgefühl.

Ein weiterer gemütlicher Raum mit praktischen Einbauschränken für eine Garderobe, der derzeit als Lesebereich genutzt wird, eignet sich ebenso perfekt als Home Office oder Rückzugsort – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Angrenzend dazu finden Sie die großzügige Essküche, die durch ihre offene Gestaltung und vielfältige Ausstattung für kulinarische Highlights sorgt und viel Raum für gesellige Momente bietet.

Über die Treppe gelangen Sie in das 3. Obergeschoss, das mit einem offenen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer begeistert.

Der Zugang zur nach Süden ausgerichteten Dachterrasse öffnet den Raum für sonnige Stunden im Freien und sorgt für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Das zweite, moderne Badezimmer mit Badewanne und Fenster bietet höchsten Komfort. Ebenso befindet sich auf dieser Ebene ein weiterer Raum, der aktuell als Büro genutzt wird, jedoch auch problemlos als zusätzliches Schlafzimmer oder Gästezimmer dienen kann – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Über eine weitere Treppe gelangt man in den ausgebauten Dachboden, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als Atelier, Fitnessbereich oder gemütlicher Rückzugsort – dieser Raum passt sich individuellen Bedürfnissen an. Die angenehme Raumhöhe und das Dachfenster lassen viel Tageslicht einfallen und verleihen dem Raum eine helle, freundliche Atmosphäre. Über eine ausziehbare Treppe im Wohnzimmer gelangt man in den zweiten separaten Raum im Dachboden, welcher ebenfalls beliebig genutzt werden kann.

Ein zusätzliches Kellerabteil sorgt für weiteren Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Diese Maisonette-Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Sie sich entfalten und wohlfühlen können. Mit ihrer eleganten Aufteilung, der modernen Ausstattung und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten ist sie der ideale Rückzugsort für anspruchsvolle Stadtbewohner, die das Besondere suchen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Nürnbergs, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt. Hier vereinen sich urbanes Wohnen, hervorragende Infrastruktur



und ein hohes Maß an Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars, die eine vielseitige Gastronomie bieten – von traditioneller fränkischer Küche bis hin zu internationalen Spezialitäten. Auch kulturell hat die Umgebung viel zu bieten: Museen, Theater und Sehenswürdigkeiten wie die Nürnberger Burg oder das Germanische Nationalmuseum sind bequem erreichbar.

Ein weiteres Plus ist die exzellente Verkehrsanbindung. Der Nürnberger Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass regionale und überregionale Verbindungen schnell und unkompliziert genutzt werden können. Zudem sorgen zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien für eine optimale Anbindung an das gesamte Stadtgebiet. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, profitiert von gut ausgebauten Radwegen, die eine schnelle und umweltfreundliche Fortbewegung ermöglichen.

Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die direkte Nähe zur Wöhrder Wiese und dem angrenzenden Wöhrder See. Diese weitläufige Grünanlage entlang der Pegnitz bietet ideale Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Spaziergänger, Jogger und Radfahrer genießen die idyllische Umgebung, während großzügige Wiesenflächen zum Verweilen einladen. Der Wöhrder See bietet zudem Wassersportmöglichkeiten wie Stand-up-Paddling oder Kajakfahren. Ob für sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen – die Nähe zu diesem Erholungsgebiet macht die Lage besonders attraktiv.

Dank dieser außergewöhnlichen Kombination aus urbanem Komfort, kultureller Vielfalt und naturnahem Erholungsraum bietet die Lage dieser Wohnung ein unvergleichliches Wohngefühl mitten in Nürnberg.

## 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!

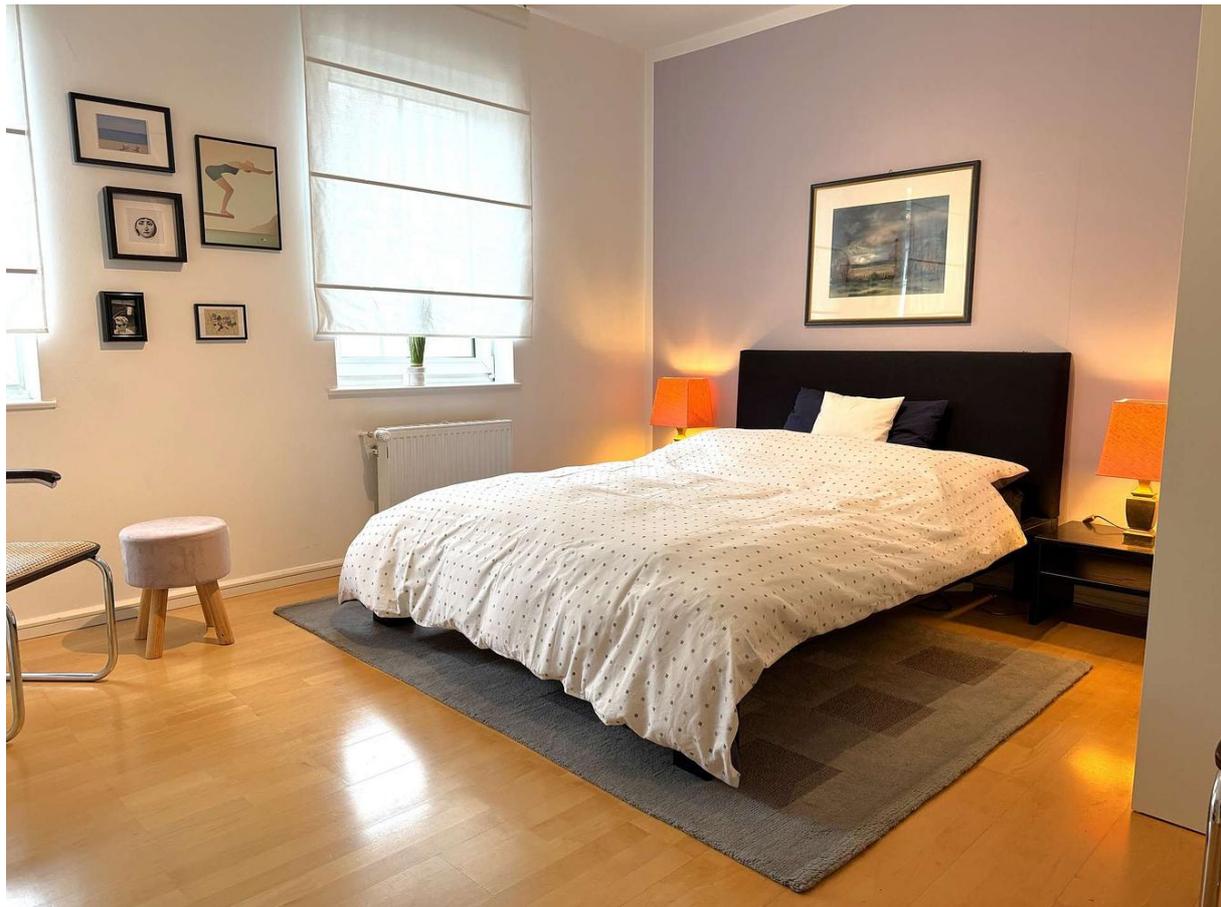
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
  
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)

























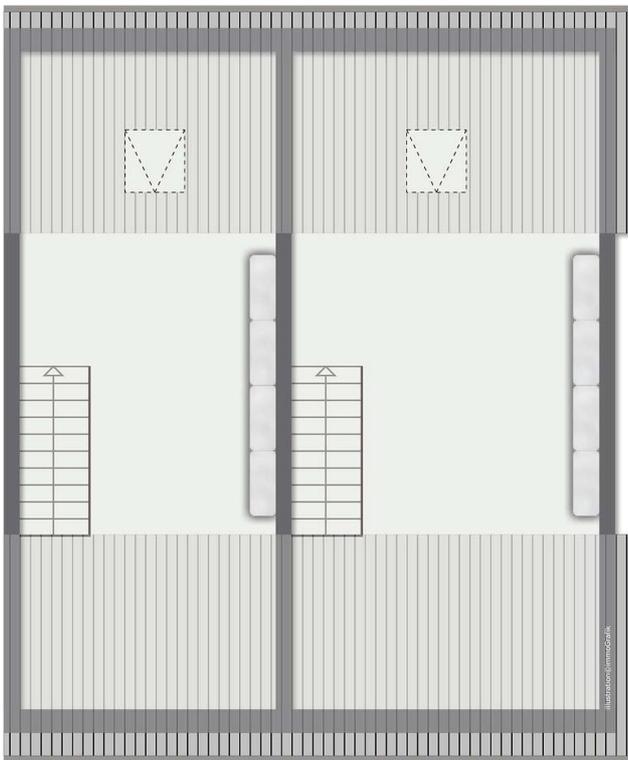




Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich