



## 90461 Nürnberg

# HEGERICH: Wohnen über den Dächern Nürnbergs - Möblierte 3-Zimmer-Wohnung



**920 €**

Kaltmiete

**76 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Logia	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	920 €
Warmmiete	1.030 €
Nebenkosten	110 €
provisionspflichtig	x
Kautionskett	2.760€



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.08.2018
gültig bis	01.08.2028
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110.9
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab Ab sofort!

## Zustand

Baujahr	1960
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### Befeuерung

Gas	✓
-----	---

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Möblierung
- Einbauküche
- Badewanne
- Waschmaschine
- Loggia mit südlicher Ausrichtung
- Abstellraum
- Dachbodenabteil
- Laminat



## Beschreibung

Diese ansprechend geschnittene und vollständig möblierte Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in Nürnberg, im 5. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1960. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 76 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre helle und freundliche Atmosphäre.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen zentralen Flur, der als verbindendes Element alle Räume miteinander erschließt. Direkt links neben der Eingangstür befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsutensilien bietet. Angrenzend liegt das äußerst helle Schlafzimmer, das dank seiner angenehmen Größe und der Möblierung mit einem Doppelbett sowie einem geräumigen Kleiderschrank ideale Voraussetzungen für erholsames Wohnen schafft.

Weiter entlang des Flurs öffnet sich das großzügige Wohnzimmer, das als zentraler Wohn- und Lebensmittelpunkt der Wohnung dient. Ausgestattet mit einem Esstisch und passenden Stühlen, einem gemütlichen Sofa sowie einem Sideboard, bietet der Raum ausreichend Platz zum Entspannen und für gesellige Abende. Von hier aus gelangt man auf die Loggia mit Südausrichtung, die zu sonnigen Stunden im Freien einlädt und den Wohnraum auf angenehme Weise erweitert.

Gegenüber dem Eingangsbereich befinden sich eine kleine Garderobe sowie das Badezimmer. Das Bad ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne sowie eine Waschmaschine. Direkt angrenzend liegt ein weiterer Raum, der sich flexibel nutzen lässt. Aktuell ist dieser mit einer Schlafcouch, einem kleinen Tisch und Regalen eingerichtet und eignet sich hervorragend als Gästezimmer. Alternativ kann der Raum ebenso als Kinderzimmer oder als ruhiges Homeoffice genutzt werden.

Rechts neben dem Eingangsbereich befindet sich die Küche. Diese ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt darüber hinaus über sämtliche notwendigen Küchenutensilien, Geschirr und Besteck, sodass einem sofortigen Einzug nichts im Wege steht.

Das Raumangebot wird durch ein Dachbodenabteil abgerundet.

Die Wohnung wird vollständig möbliert vermietet und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf eine sofort bezugsfertige Wohnung mit guter Raumaufteilung und angenehmem Wohnkomfort in Nürnberg legen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten und gut angebundenen Wohnlage im Süden Nürnbergs. Das Umfeld ist geprägt von gewachsener Wohnbebauung, einer sehr guten Infrastruktur sowie einer angenehmen Mischung aus urbanem Leben und wohnlicher Ruhe.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken und weitere Dienstleister sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte befinden sich im näheren Umfeld und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgezeichnet. Straßenbahn- und Bushaltestellen sowie eine nahegelegene U-Bahn-Station ermöglichen eine schnelle und bequeme Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Auto ist die Lage optimal: Wichtige Verkehrsachsen und der Anschluss an das überregionale Straßennetz sind zügig erreichbar.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten sich durch nahegelegene Grünflächen und Parks, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien einladen. Schulen,



Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Entfernung.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre Kombination aus guter Erreichbarkeit, umfangreicher Infrastruktur und einem angenehmen Wohnumfeld, das sowohl für Berufstätige als auch für Paare oder kleine Familien attraktiv ist.

## 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