



**90449 Nürnberg**

**HEGERICH: Großzügige 3-Zimmer Wohnung mit zwei Balkonen in begehrter Lage Nürnbergs!**



**1.130 €**

Kaltmiete

**94 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

[vermietungft@hegerich-](mailto:vermietungft@hegerich-)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	94 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Logia	1
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	1.130 €
Warmmiete	1.490 €
Nebenkosten	290 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionstext	3.600 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.09.2018
gültig bis	09.09.2028
Baujahr (Haus)	1984
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	144
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab dem 01.08.

## Zustand

Baujahr	1984
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Laminat	✓
Kunststoff	✓

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche inklusive Geräten
- Gefliestes Badezimmer mit Handtuchtrockner
- Laminat und PVC-Böden
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Gegensprechanlage
- Reinigungsservice für das Treppenhaus
- Kellerabteil
- Zwei Balkone
- Tiefgaragenstellplatz



## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte und charmante 3-Zimmer-Etagenwohnung im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1984 erbauten Mehrfamilienhauses anbieten zu dürfen. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der Ihnen genügend Platz für eine Garderobe, einen großen Schrank und eine praktische Schuhablage bietet. Hier beginnt und endet jeder Tag mit einer angenehmen Atmosphäre.

Zur linken Seite des Flurs gelangen Sie zu den beiden hellen Schlafzimmern, die dank großer Fensterflächen von viel Tageslicht durchflutet werden und sich individuell nach Ihren Vorstellungen gestalten lassen. Ob als gemütliches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer – hier finden Sie Raum für Ihre Ideen. Ein besonderes Highlight dieser Räume ist der direkte Zugang zu einem der beiden Balkone, der sich perfekt für die erste Tasse Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden am Abend eignet.

Gleich neben den Schlafzimmern befindet sich das geflieste Badezimmer, das mit einer großzügigen Badewanne, einer separaten Dusche, einem WC, einem Handtuchrockner sowie einem Waschbecken ausgestattet ist. Hier können Sie nach einem anstrengenden Tag die Seele baumeln lassen und den Alltag hinter sich lassen.

Folgen Sie dem Flur weiter und betreten Sie die helle Küche, die bereits mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet ist. Neben großzügigem Stauraum finden Sie hier alle notwendigen Elektrogeräte wie Backofen, Herd, Dunstabzugshaube, Spülmaschine und Kühlschrank. Das Zubereiten frisch gekochter Mahlzeiten wird Ihnen in diesem Raum sicherlich viel Freude bereiten.

Angrenzend zur Küche befindet sich ein separates Gäste-WC, das den Alltag zusätzlich komfortabler gestaltet.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer, das durch seine großen Fensterflächen angenehm hell wirkt und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ob gemütliche Sofaecke, großer Esstisch oder Leseplatz – hier lässt sich das Leben genießen. Ein weiteres Highlight ist der Zugang zum zweiten Balkon, welcher südwestlich ausgerichtet ist und sich ideal für entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende mit Freunden oder ein ausgedehntes Frühstück am Wochenende eignet.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Kellerabteil, das Ihnen zusätzlichen Stauraum für Dinge des nicht alltäglichen Gebrauchs bietet. Die Reinigung der Gemeinschaftsflächen sowie der Außenanlagen wird Ihnen durch einen Hausmeisterdienst abgenommen, sodass Sie sich ganz auf die schönen Dinge des Wohnens konzentrieren können. Für Ihr Fahrzeug steht ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz zur Verfügung, der bereits in der Warmmiete enthalten ist.

Die Kautions für diese Wohnung beträgt drei Monatskaltmieten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend im beliebten Nürnberger Stadtteil Röthenbach. Die Umgebung besticht durch eine gelungene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahen Rückzugsorten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und diverse Dienstleister sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.



Auch Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in der näheren Umgebung und machen das Viertel besonders familienfreundlich.

Für Natur- und Erholungsliebhaber bietet der nahegelegene Faberwald mit seinen weitläufigen Grünflächen und schönen Spazierwegen ideale Möglichkeiten, die Freizeit an der frischen Luft zu verbringen. Hier kann man joggen, spazieren gehen oder einfach die Ruhe der Natur genießen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Bushaltestellen sowie die U-Bahn-Station U2 sind schnell erreichbar und bringen Sie in wenigen Minuten in die Nürnberger Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen.

Über die nahegelegene Südwesttangente sowie die Autobahnanschlüsse A73 und A6 sind auch die umliegenden Städte und das Umland bequem erreichbar.

Diese Lage verbindet die Vorzüge des städtischen Lebens mit einer ruhigen, grünen Umgebung – ideal für alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität 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 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)











