



**90441 Nürnberg**

**HEGERICH: Kompakte Wohnung mit Balkon in gefragter Wohnlage**



**175.000 €**

Kaufpreis

**41,2 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Lukas Maier

Tel.: +49 911 131 605-0

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

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	41,2 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	29

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	175.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	161 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	08.11.2018
gültig bis	07.11.2028
Baujahr (Haus)	1989
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	114.2
Primär-Energieträger	Erdgas leicht
Wertklasse	D

## Zustand

Baujahr	1989
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- LICHTDURCHFLUTETER WOHN- UND SCHLAFBEREICH
- GROSSER BALKON
- SEPARATE EINBAUKÜCHE
- BADEZIMMER MIT DUSCHE
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS IM BAD
- GROSSE FENSTER
- KELLERABTEIL
- TIEFGARAGENSTELLPLATZ
- GEPFLEGTES TREPPENHAUS



## Beschreibung

Herzstück der Wohnung und bietet dank großer Fensterflächen eine freundliche, lichtdurchflutete Atmosphäre. Hier lassen sich Wohnen, Schlafen und Arbeiten optimal miteinander kombinieren. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und sorgt für ein angenehmes, offenes Wohngefühl.

Der Balkon selbst lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzgruppe oder einen Grill. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick in die umliegende, gewachsene Wohngegend – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und verfügt über ausreichend Arbeitsfläche sowie Tageslicht durch ein eigenes Fenster. Das Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet und bietet zudem einen praktischen Waschmaschinenanschluss, wodurch zusätzlicher Komfort geschaffen wird.

Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und unterstreicht den praktischen Charakter der Wohnung. Eine übersichtliche Raumaufteilung sowie pflegeleichte Materialien wie Fliesen und Laminat tragen zu einem angenehmen Wohnkomfort bei.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive, kompakte Wohnung, die sich ideal für Singles, Pendler oder Kapitalanleger eignet. Besonders hervorzuheben sind der helle Wohnbereich sowie der sonnige Balkon, die dieser Immobilie einen besonderen Charme verleihen.

## Lage

Die Postleitzahl 90441 Nürnberg befindet sich im gefragten Südwesten der Stadt und vereint eine urbane Lage mit hervorragender Infrastruktur.

Die umliegenden Stadtteile wie Gibitzenhof, Schweinau und Werderau bieten eine angenehme Mischung aus gewachsenen Wohnquartieren, moderner Entwicklung und gewerblichen Strukturen.

Die Innenstadt Nürnbergs ist in wenigen Minuten erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch bequem über den öffentlichen Nahverkehr. U-Bahn-Stationen wie Schweinau und Hohe Marter sorgen für eine schnelle und direkte Anbindung. Über den nahegelegenen Frankenschnellweg (A73) sowie die Südwesttangente ist auch die überregionale Verkehrsanbindung optimal gewährleistet.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die den Alltag komfortabel gestalten. Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten einen angenehmen Ausgleich zum städtischen Leben.

Die Lage überzeugt durch ihre Vielseitigkeit: urban und lebendig, gleichzeitig gut angebunden und alltagsfreundlich – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

## 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