



## 90431 Nürnberg

# Das perfekte Zuhause für moderne Ansprüche und smarte Investments



**377.800 €**

Kaufpreis

**59,49 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,49 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12,46 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Fertigstellung
--------------	----------------

### Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug

### Preise & Kosten

Kaufpreis	377.800 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.04.2025
gültig bis	14.04.2035
Baujahr (Haus)	2025
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Befeuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnungen, zusätzlicher Handtuchheizkörper
- Hochwertige bodengleiche Duschen mit Wandablauf
- Hochwertige Parkettböden im Schiffsbodenverband
- Aufzüge
- Ansprechend gestaltete Außenanlagen mit Baum-und Heckenpflanzungen
- Vorrüstung eines homeway -Multimedia- Heim-Netzwerkes
- Elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern und Fenstertüren
- Jede Wohnung mit eigenem Freisitz in Westausrichtung
- Nachhaltige Wärmeversorgung Effizienzhausstandard 40 NH mittels Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage
- Holzhybrid-Bauweise mit Außenwänden als hochgedämmte Holzkonstruktion



## Beschreibung

Mit unserem Neubauprojekt HÖFE-N bieten wir Ihnen in bewegten Zeiten eine Wertanlage, die gleichermaßen auf die Bedürfnisse von Eigennutzern und Kapitalanlegern zugeschnitten ist. Insgesamt entstehen hier 38 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten mit insgesamt ca. 2.501 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 39 Stellplätzen auf einem rund 2.477 m<sup>2</sup> großen Grundstück – urban gelegen und zukunftsorientiert geplant.

Für Kapitalanleger bietet HÖFE-N ein einmaliges Investmentkonzept: Die Einheiten werden schlüsselfertig übergeben – ohne Baurisiko. Durch die Ausführung als KfW-Effizienzhaus 40 NH in einem DGNB- und QNG-zertifizierten Quartier profitieren Investoren von einem energetisch hochwertigen, nachhaltigen Produkt mit klaren Zukunftsaussichten. Die hochwertige Bauausführung, die ganzheitliche Quartiersentwicklung und die hervorragende Lage im Nürnberger Westen machen HÖFE-N zu einer wertstabilen Anlage mit attraktiven Wertsteigerungschancen.

Für Eigennutzer bietet das Projekt ein durchdachtes Wohnumfeld: Moderne Grundrisse, hohe Ausstattungsqualität, großzügige Freiflächen, Tiefgaragenstellplätze sowie ein energieeffizientes Gesamtkonzept schaffen ein Zuhause, das sowohl stilvoll als auch nachhaltig ist. Die Lage besticht durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, kurze Wege in die Innenstadt und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Profitieren Sie von einem Standort mit Entwicklungspotenzial im Herzen einer starken Wachstumsregion: Nürnberg-Höfen.

Ob Sie selbst einziehen oder vermieten möchten – mit HÖFE-N investieren Sie in Wohnqualität mit Zukunftsperspektive.

## Lage

HÖFE-N punktet mit einer ausgezeichneten Anbindung und urbaner Infrastruktur. Die nur rund 900 Meter entfernte U-Bahn-Station Muggenhof (Linie U1) sowie mehrere fußläufig erreichbare Bushaltestellen (Linien 38 und N14) gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und darüber hinaus. Über die nahegelegene Siegmundstraße erreichen Sie in wenigen Minuten den Frankenschnellweg (A73) – ein idealer Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz. Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Arztpraxen und Apotheken.

Für Familien attraktiv: Kindergarten, Grundschule und Spielplätze liegen in bequemer Reichweite. Sport- und Freizeitangebote wie ein Kletterzentrum oder Grünflächen am Pegnitzgrund runden das urbane Wohnen im Grünen perfekt ab.

## 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)



























**3. Obergeschoss**  
2-Zimmer-Wohnung

Wohnung A.3.3	Wohnfläche   m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen, Kochen	24.91
Schlafen	15.32
Bad	6.32
Flur	6.71
Terrasse (50%)	6.23
<b>Wohnung gesamt</b>	<b>59.49</b>



Lage im Gebäude | 3. Obergeschoss

