



90419 Nürnberg

HEGERICH: Citynah wohnen: 1-Zimmer-Apartment mit Balkon



129.000 €

Kaufpreis

35 m²

Wohnfläche

1

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	35 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Wohneinheiten	21

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1960
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	129.000 €
Hausgeld	85,6 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.09.2018
gültig bis	16.09.2028
Baujahr (Haus)	1960
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	125.8
Primär-Energieträger	Fernwärme



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Laminat ✓

Befeurung

Fernwärme ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- GROßZÜGIGE 1-ZIMMER WOHNUNG
- KUNSTSTOFFFENSTER
- KELLERABTEIL
- FAHRRADRAUM
- BALKON
- EINBAUKÜCHENZEILE
- BADEWANNE



Beschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 35 m² Wohnfläche befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrparteienhauses und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie ein helles, freundliches Wohngefühl.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Atmosphäre – ideal für Singles, Pendler oder Studierende.

Der Wohn- und Schlafbereich ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft, einen Schlafbereich sowie einen Ess- oder Arbeitsbereich. Der Raum wirkt durch die hellen Wände und den gepflegten Bodenbelag modern und einladend.

Ein echtes Plus ist der Balkon, der den Wohnraum perfekt erweitert und Platz für einen kleinen Tisch oder eine gemütliche Sitzecke bietet – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden am Abend.

Praktisch gelöst ist auch der Küchenbereich: Dieser ist separat angeordnet und bietet Platz für eine kompakte Küchenzeile sowie Stauraum. Zusätzlich steht ein separater Abstell-/Stauraumbereich mit Regalen zur Verfügung – perfekt für Vorräte, Putzutensilien oder Haushaltsgeräte und damit ein klarer Mehrwert im Alltag.

Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit, Waschbecken und WC. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand und bietet eine attraktive Grundlage – sowohl zur Eigennutzung als auch als solide Kapitalanlage.

Lage

Die 1-Zimmer Wohnung befindet sich in einer besonders beliebten Wohnlagen im Nürnberger Norden. Geprägt von charmanten Altbauvierteln, gewachsenen Straßenzügen und viel Grün verbindet der Stadtteil eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre mit der Nähe zur Innenstadt. Hier wohnt man urban – aber entspannt: Cafés, kleine Läden, Biergärten und Parks sind meist schnell erreichbar und sorgen für einen hohen Freizeit- und Alltagswert.

Ein großer Pluspunkt ist die hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – Supermärkte, Bäcker, Drogerien und Apotheken – befinden sich in der Regel in kurzer Entfernung. Auch eine gute Auswahl an Ärzten, Dienstleistern sowie gastronomischen Angeboten ist im Umfeld vorhanden. Familien profitieren zusätzlich von Kindergärten, Schulen und Spielplätzen in der Umgebung, was 90419 zu einer gefragten Lage für unterschiedliche Lebensphasen macht.

Die Verkehrsanbindung ist ein weiteres Standortargument: Der Nürnberger Hauptbahnhof sowie die Innenstadt sind mit dem öffentlichen Nahverkehr schnell erreichbar. Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien verbinden den Stadtteil zuverlässig mit den wichtigsten Knotenpunkten der Stadt. Auch mit dem Auto ist man gut angebunden – sowohl Richtung City als auch zu den Ausfallstraßen und dem überregionalen Verkehrsnetz. Für Pendler besonders attraktiv: Die Wege zu großen Arbeitgebern im Stadtgebiet sowie in Richtung Fürth, Erlangen und Herzogenaurach sind meist gut planbar.

Erholung und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz. In der Umgebung laden grüne Flächen, Spazierwege und Parks zu Aktivitäten im Freien ein – ob Joggen, Radfahren oder ein entspannter Nachmittag im Grünen. Gleichzeitig bietet die Nähe zur Nürnberger Altstadt und zu kulturellen Einrichtungen ein vielseitiges Angebot: Museen, Veranstaltungen, Restaurants und das gesamte Stadtleben sind bequem erreichbar, ohne dass man mitten im Trubel wohnen muss.



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.

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







Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich