90473 Nürnberg

HEGERICH: Mehr als vier Wände: Viel Raum für Ideen, Individualität und ein neues Zuhause



249.000 €
Kaufpreis

83 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Julia Kesmann
Tel.: +49 911 131 605-0
jk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	83 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
Hausgeld	238,59 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.02.2018
gültig bis	05.02.2028
Baujahr (Haus)	1973
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	92.3
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C

Ausstattung

Bad	
Wanne	✓

Bodenbelag	
Fliesen	✓
Laminat	✓

Stellplatzart	
Tief-Garage	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Heizungsart	
Fernwärme	✓

Befeuerung	
Fernwärme	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

-Großzügige 3-Zimmer-Wohnung
-Weitläufiger Wohn- und Essbereich
-Direkt angrenzende Küche
-Charaktervolle sichtbare Holzbalken im Wohnbereich
-Loggia mit schönem Blick ins Grüne
-Helle Räume und großzügige Fensterflächen
-Zwei gut geschnittene Zimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten
-Badezimmer mit Badewanne
-Separates WC mit eigenem Waschbecken
-Praktische Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung
-Renovierungs- und Modernisierungspotenzial für individuelle Wohnideen
-Interessant für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger
-Kellerraum
-Fahrradraum
-Tiefgaragenstellplatz

Beschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung bietet die ideale Grundlage, um eigene Wohnideen Wirklichkeit werden zu lassen. Auf ca. 83m² treffen ein durchdachter Grundriss, helle Räume und ein besonderer Wohncharakter auf viel individuelles Gestaltungspotenzial.
Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direkt angrenzender Küche. Die Bereiche gehen harmonisch ineinander über und schaffen ein kommunikatives Wohngefühl – perfekt für gemeinsame Abende, gemütliche Stunden oder gesellige Runden mit Familie und Freunden. Die sichtbaren Holzbalken verleihen dem Raum zusätzlichen Charakter und machen ihn zu einem echten Blickfang. Von hier aus gelangt man außerdem auf die Loggia mit schönem Blick ins Grüne.
Die beiden weiteren Zimmer überzeugen mit angenehmen Raumgrößen und eröffnen vielfältige Möglichkeiten für die persönliche Gestaltung – ob als gemütliches Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder einladendes Gästezimmer. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschmöglichkeit, während das separate WC mit eigenem kleinem Waschbecken zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Gerade bei mehreren Personen ist die räumliche Trennung von Bad und WC ein echter Pluspunkt.
Praktische Abstellmöglichkeiten innerhalb der Wohnung runden das Raumangebot zusätzlich ab.
Die Wohnung befindet sich in einem renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftigen Zustand – und genau darin liegt ihre Chance. Mit neuen Materialien, einer zeitgemäßen Küche und individuellen Gestaltungsideen kann hier ein modernes Zuhause entstehen, das den eigenen Stil widerspiegelt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in 90473 Nürnberg in einer angenehm gewachsenen Wohnlage im Nürnberger Südosten. Das Wohnumfeld verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen und zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung – ideal für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig ein ruhigeres Wohngefühl genießen möchten.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar, wodurch die Lage insbesondere für Familien attraktiv ist. Verschiedene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.
Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln lassen sich die Nürnberger Innenstadt und weitere Stadtteile unkompliziert erreichen.
Auch mit dem Auto bestehen gute Verbindungen in Richtung Zentrum sowie zu den wichtigen Verkehrsachsen der Region.
So vereint die Lage städtische Infrastruktur, gute Erreichbarkeit und ein angenehm grünes Wohnumfeld – eine attraktive Kombination für unterschiedlichste Lebenssituationen.

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









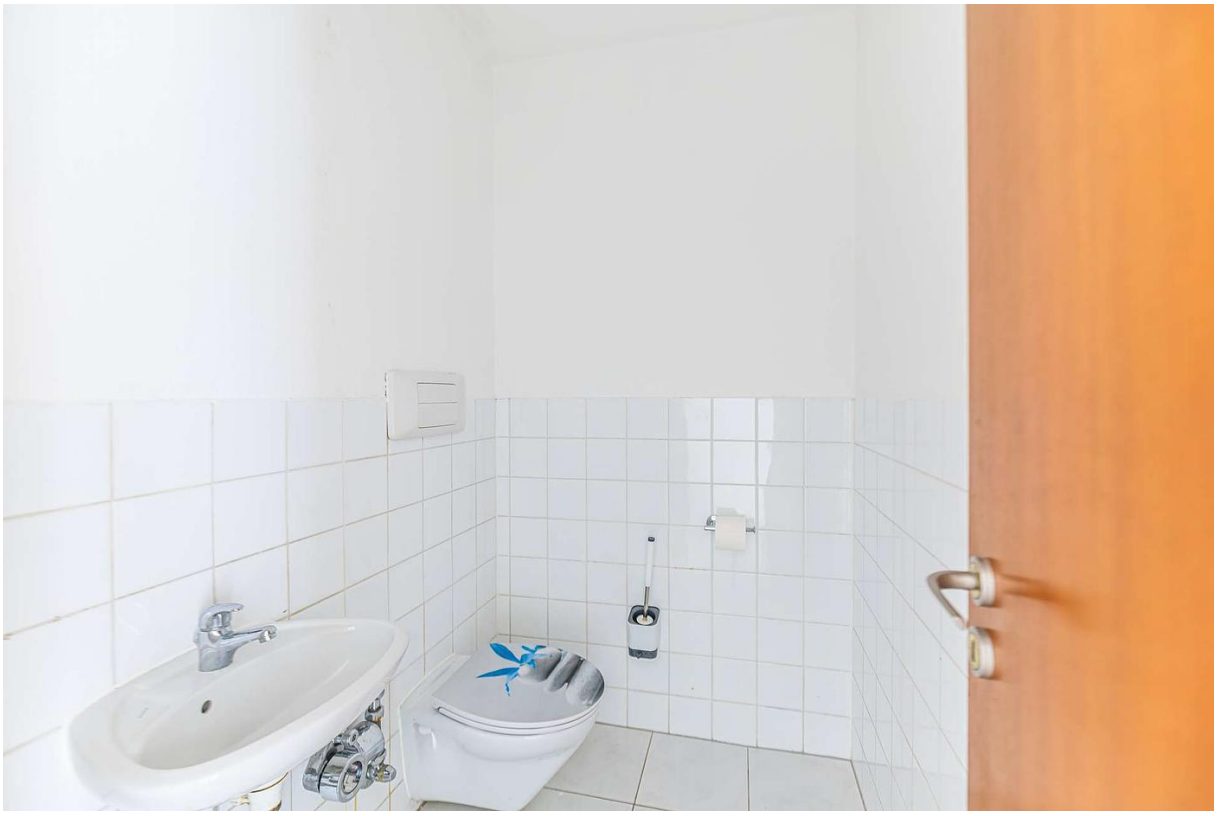










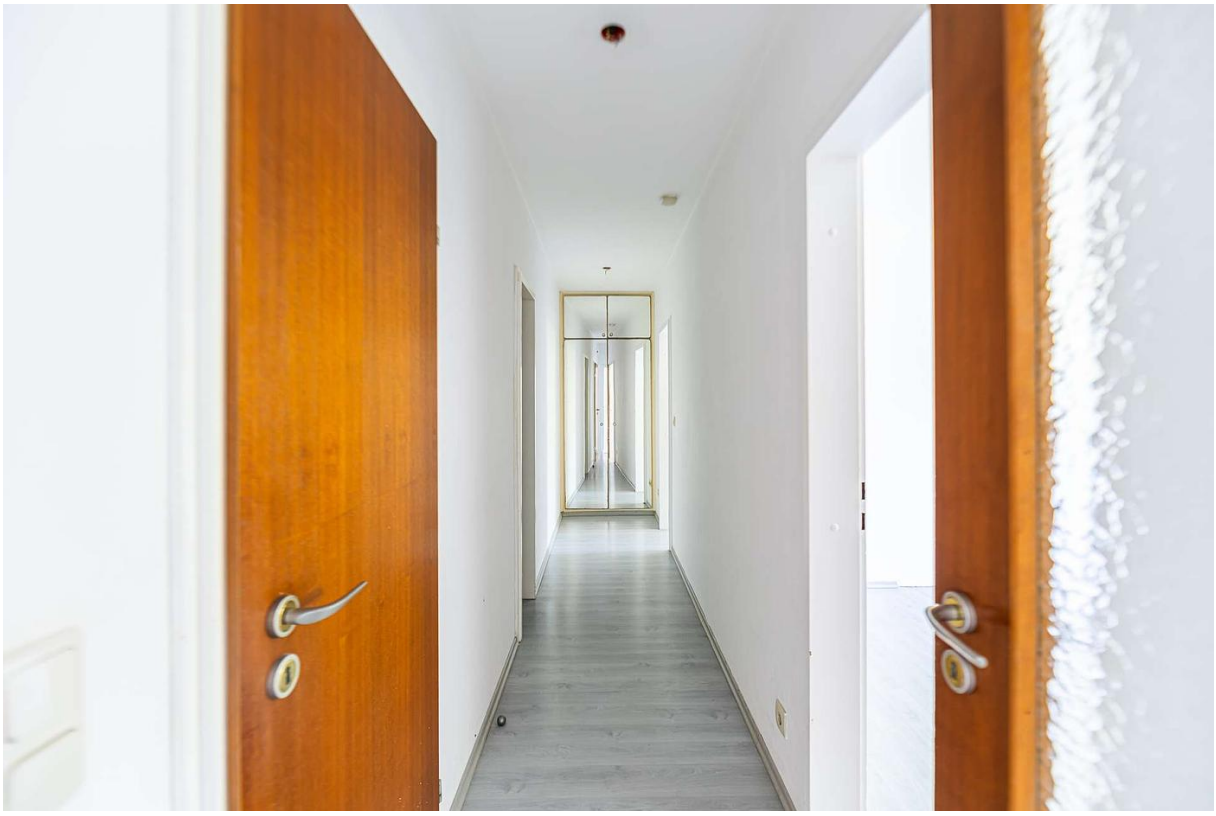




















Exposéplan, nicht maßstäblich