



90403 Nürnberg

Stilvolle, möblierte 2-Zimmer-Wohnung mit wohlfühlcharakter in zentraler und schöner Lage - Nürnberg



181.000 €

Kaufpreis

33 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Charlotte Link
Tel.: 09111316050
cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	33 m ²
Zimmer	2

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	06.04.2016
gültig bis	05.04.2026
Baujahr (Haus)	1963
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Nahwärme
Stromwert	65.7

Preise & Kosten

Kaufpreis	181.000 €
Warmmiete	1.190 €
Hausgeld	97,57 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓



Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	2015
Zustand	vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrrstuhl

Personen-Fahrrstuhl	✓
---------------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- KERNSANIERT 2015
- OFFENES WOHNKONZEPT
- HOMEOFFICE BEREICH
- TAGESLICHTFENSTER
- KUNSTSTOFFFENSTER
- EINBAUKÜCHE
- DUSCHBAD
- FLIESENBODEN
- PARKETTBODEN
- KELLERABTEIL
- VERMIETET 22.11.2021



Beschreibung

Diese hervorragend geschnittene und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine moderne Ausstattung, einen durchdachten Grundriss sowie ein zeitloses, hochwertiges Wohnambiente. Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küchenlösung. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Die moderne Einbauküche ist optimal in den Raum integriert und bietet mit hellen Fronten, funktionaler Arbeitsfläche sowie stimmigen Kontrasten ideale Voraussetzungen für den Alltag. Ein eleganter Tresen verbindet Kochen und Wohnen auf harmonische Weise und kann zugleich als Essplatz genutzt werden. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine komfortable Sofalandschaft sowie einen TV-Bereich und lässt sich dank der klaren Raumstruktur flexibel möblieren.

Das separate Schlafzimmer präsentiert sich als ruhiger Rückzugsort mit angenehmem Tageslicht und bietet genügend Raum für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Auch hier unterstreichen helle Wandflächen und die klare Gestaltung das moderne Wohngefühl.

Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und hochwertig ausgestattet. Es verfügt über eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, ein modernes Waschbecken mit stilvoller Armatur sowie ein wandhängendes WC. Ein Handtuchheizkörper sorgt zusätzlich für Komfort.

Der Eingangsbereich ist praktisch geschnitten und bietet Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar, wodurch die Wohnung insgesamt sehr funktional und angenehm begehbar ist.

Lage

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in 90403 Nürnberg – in der begehrten Sebalder Altstadt und damit im historischen Herzen der Stadt – nördlich der Pegnitz, zwischen Kaiserburg, Hauptmarkt/Rathausumfeld und der Stadtmauer.

Das Umfeld ist geprägt von einer besonderen Mischung aus repräsentativer Geschichte und urbanem Leben: charmante Gassen, Plätze und eine hohe Dichte an gepflegter, teils denkmalgeschützter Bausubstanz schaffen ein einzigartiges Stadtbild. Bedeutende Wahrzeichen und Sehenswürdigkeiten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, ebenso ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt, Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen.

Die Lage überzeugt zudem durch eine sehr gute Anbindung: Die Innenstadt ist optimal in das Netz von U-Bahn, Straßenbahn und Bus eingebunden, wodurch auch überregionale Ziele schnell erreichbar sind. Der internationale Flughafen Nürnberg ist von der Wohnung aus bequem mit der U-Bahn in nur etwa 20 Minuten erreichbar.

Für zusätzlichen Komfort befindet sich ein öffentliches Parkhaus lediglich ca. 250 Meter entfernt.

Gleichzeitig bieten die Pegnitz und die begrünten Bereiche entlang der historischen Stadtmauer einen attraktiven Ausgleich zur zentralen Citylage und unterstreichen die hohe Aufenthaltsqualität. Insgesamt steht 90403 für eine zentrale, wertstabile und begehrte Adresse mit ausgeprägtem Altstadtflair – ideal für alle, die kurze Wege, städtische Infrastruktur und das besondere Ambiente der Nürnberger Altstadt schätzen.



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.

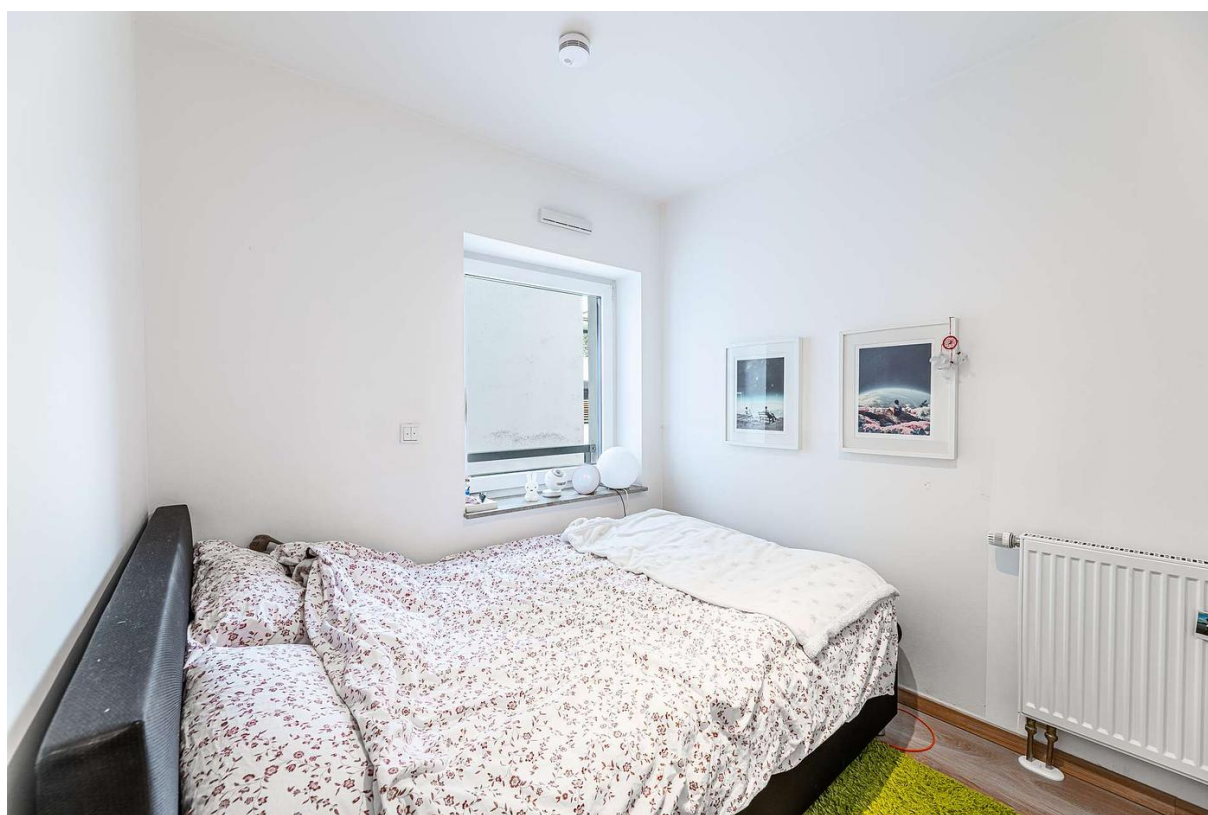
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

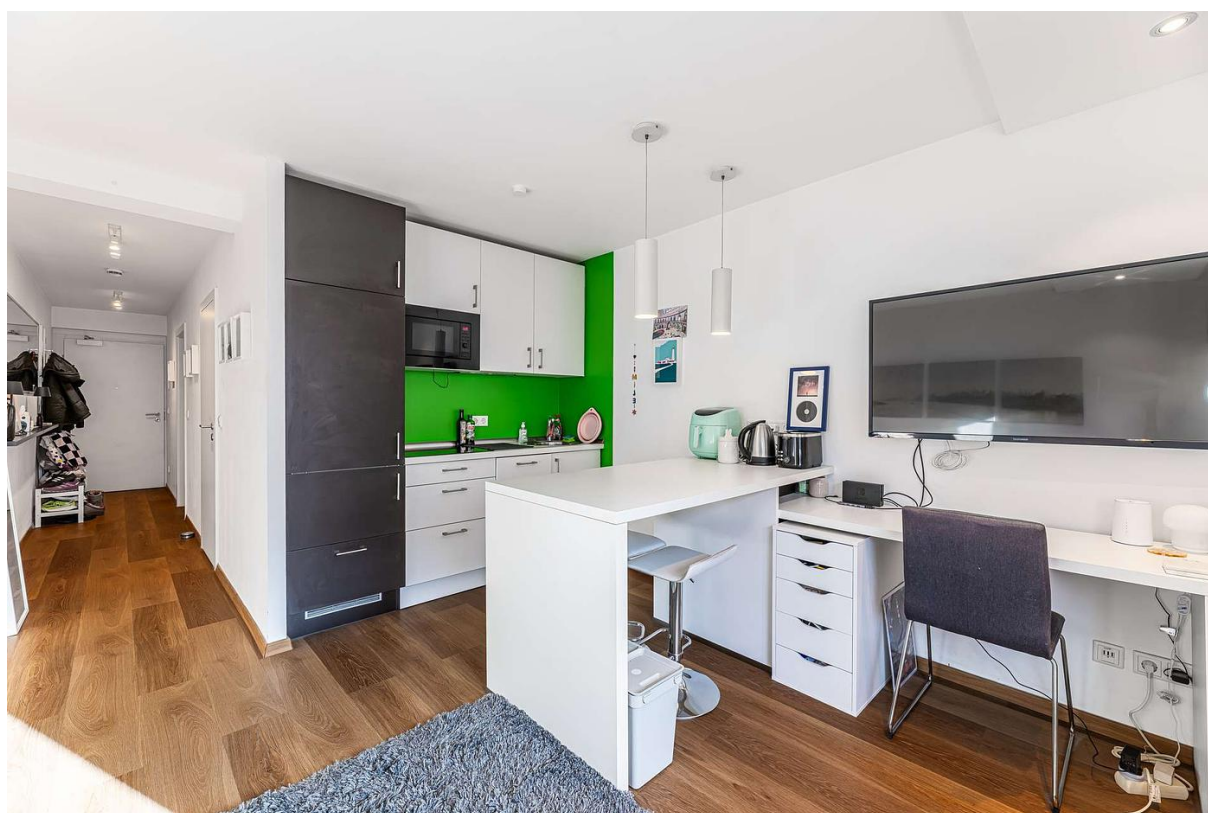
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

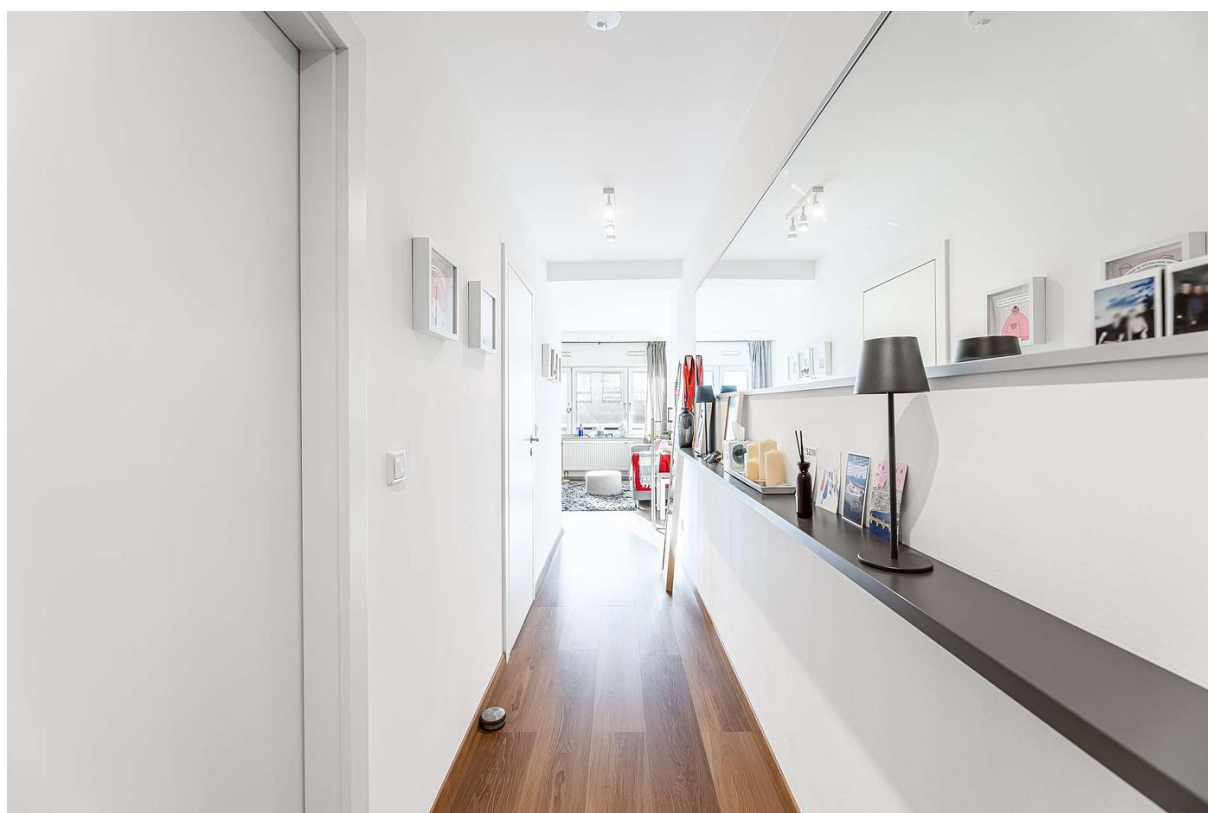
SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

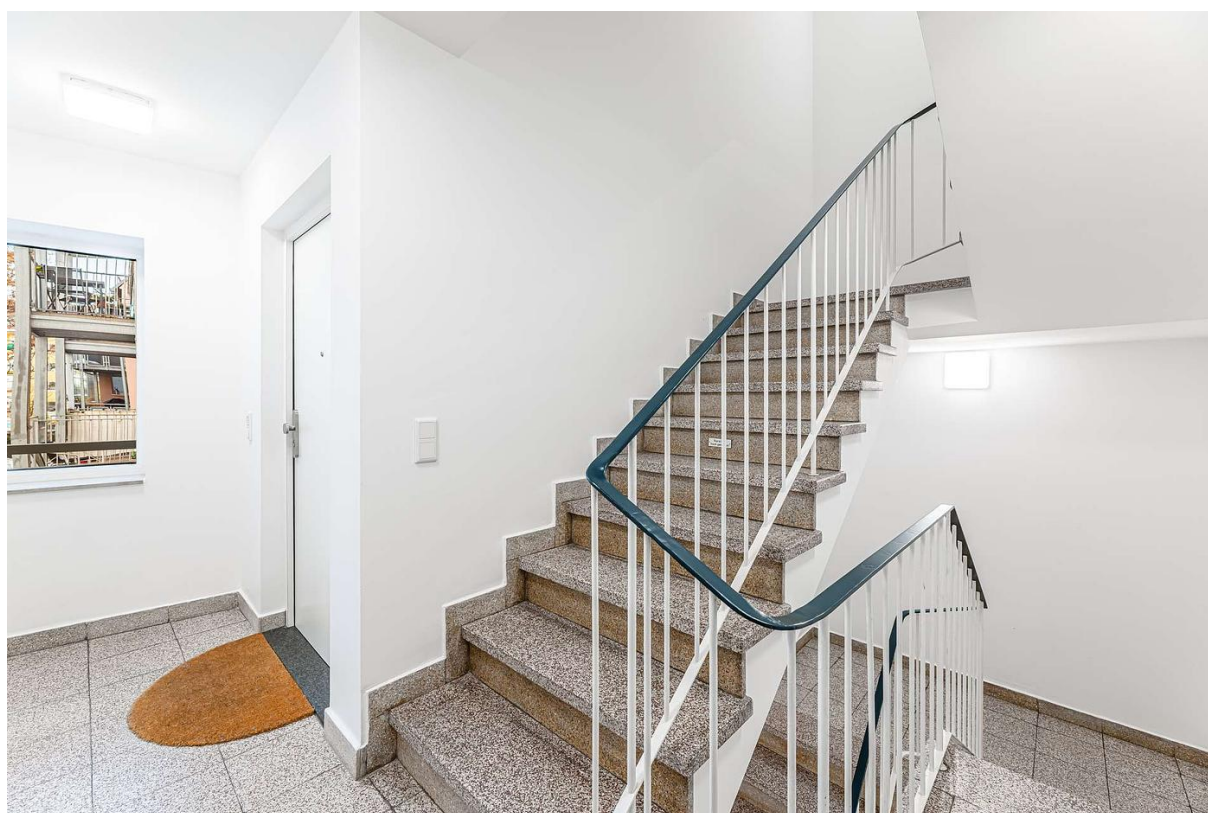
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse











Exposéplan, nicht maßstäblich