90449 Nürnberg

Tolle 2-Zimmer Wohnung in Nürnberg! Viel Potential zur eigenen Gestaltung oder Kapitalanlage!



199.000 €
Kaufpreis

62,19 m²
Wohnfläche

FRANKEN FINANZ
Finanzierung · Investment · Versicherung

Ihr Ansprechpartner

Franken Finanz 100 GmbH & Co. KG

Tel.: +4991159060002
v.haussmann@frankenfinanz.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	62,19 m²
Gesamtfläche	-0,01 m²
Balkon / Terrassenfläche	3 m²

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.03.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	1966

Zustand

Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Heizkosten enthalten	✕
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57 €
Aussen-Courtage	3.57
Mieteinnahmen soll	850 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Räume veränderbar	✓
rollstuhlgerecht	✓
Kabel / Sat-TV	✓
barrierefrei	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Rampe	✓
unterkellert	ja
Abstellraum	✓
Rolladen	✓
seniorengerecht	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓

Befeuerung

Fernwärme	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

2 Zimmer
großzügiger Wohnbereich
separates Schlafzimmer
Balkon
separate Küche
Einbauküche vorhanden
Badezimmer mit Badewanne
praktischer Abstellraum

Die Bilder wurden mithilfe KI bearbeitet.

Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Hesselbergring 1 in 90449 Nürnberg!

Diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet eine attraktive Grundlage für alle, die eine Immobilie nach den eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt insbesondere durch ihren praktischen Grundriss, einen Balkon, einen Aufzug sowie den barrierefreien Zugang zum Gebäude.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Hier entsteht nach einer entsprechenden Modernisierung ein schöner Lebensmittelpunkt mit Platz für Wohnen, Essen und Entspannen. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen angenehmen Rückzugsort für sonnige Stunden.

Das separate Schlafzimmer verfügt ebenfalls über eine gute Raumgröße und bietet ausreichend Möglichkeiten für Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel.

Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet damit eine solide Basis für die weitere Nutzung oder eine spätere Neugestaltung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Ein weiterer Pluspunkt: Die Fenster der Wohnung wurden erst vor Kurzem erneuert. Damit wurde bereits eine wichtige Modernisierungsmaßnahme durchgeführt.

Die Wohnung selbst befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Genau darin liegt jedoch ihre besondere Chance: Statt Kompromisse bei einer bereits erfolgten Renovierung eingehen zu müssen, können die neuen Eigentümer Böden, Wände und Ausstattung ganz nach dem eigenen Geschmack gestalten und der Wohnung einen modernen, individuellen Charakter verleihen.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der vorhandene Aufzug. Der barrierefreie Zugang zum Gebäude macht die Wohnung darüber hinaus für unterschiedliche Lebenssituationen interessant. Ein eigenes Kellerabteil rundet das Platzangebot sinnvoll ab.

Insgesamt bietet die Wohnung eine interessante Kombination aus solider Substanz, guter Raumaufteilung und echtem Gestaltungspotenzial – ideal sowohl für Eigennutzer, die sich ihr persönliches Zuhause schaffen möchten, als auch für Kapitalanleger, die durch eine gezielte Renovierung eine attraktive Wohnung für die zukünftige Vermietung entwickeln möchten.

Wohnfläche: 62,19 qm

Hausgeld:

nicht umlagefähig: 84,47 €
umlagefähig: 123,88 €

Lage

Die Wohnung am Hesselbergring 1 in 90449 Nürnberg befindet sich im Nürnberger Stadtteil Neuröthenbach und verbindet auf angenehme Weise eine gewachsene Wohnlage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten. Der Hesselbergring selbst ist als verkehrsberuhigte Wohn- bzw. Anliegerstraße mit Tempo 30 geprägt und bietet damit ein wohnliches Umfeld abseits großer innerstädtischer Verkehrsachsen.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist die unmittelbare Nähe zur Stadtgrenze von Stein. Dort befindet sich mit dem eindrucksvollen Faber-Castell Castle – auch als Steiner Schloss bzw. Faberschloss bekannt – eines der markantesten historischen Wahrzeichen der Region. Der Schlosskomplex mit dem angrenzenden Faberpark verleiht dem Umfeld einen besonderen Charakter und bietet gleichzeitig attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeit im Grünen.

Auch im Alltag punktet die Lage mit kurzen Wegen. Das Röthenbach Center bietet zahlreiche Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Angebot durch weitere Supermärkte und Geschäfte im näheren Umfeld – Einkäufe des täglichen Bedarfs lassen sich somit bequem erledigen.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist zudem die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über den Röthenbach besteht Anschluss an das Nürnberger U-Bahn-Netz. Damit sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch weitere Stadtteile komfortabel erreichbar. Auch für Pendler ist die Lage durch die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen interessant.

Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der Lage am südwestlichen Stadtrand: Nürnberg, Stein und das grünere Umland liegen hier praktisch vor der Haustür. Dadurch eignet sich der Standort gleichermaßen für Menschen, die eine gute städtische Infrastruktur schätzen, wie für diejenigen, die in ihrer Freizeit schnell im Grünen sein möchten.



























