90429 Nürnberg

HEGERICH: ALTBAUCHARME TRIFFT AUF SANIERUNG – ATTRAKTIVE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON



290.000 €
Kaufpreis

88 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Timo Link
Tel.: +49 911 131 605-0
tl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	290.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	307,19 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.09.2026
gültig bis	21.09.2036
Baujahr (Haus)	1910
Energieverbrauchkennwert	114
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab Sofort

Zustand

Baujahr	1910
letzte Modernisierung	2021
Zustand	teilsaniert

Ausstattung

Allgemein	
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Bad	
Dusche	✓

Küche	
Einbauküche	✓

Bodenbelag	
Parkett	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓

Befeuerung	
Fernwärme	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügige 3-Zimmer-Etagenwohnung
- Ca. 88 m² Wohnfläche
- Ruhige Wohnlage mit Aussicht ins Grüne
- Gebäude aus dem Baujahr 1910
- Platz für individuelle Wohn- und Einrichtungskonzepte
- Vorhandene Einbauküche
- Ein Badezimmer
- Balkon als zusätzlicher Außenbereich
- LED-Spots
- Wärmeversorgung über Fernwärme
- ab sofort bezugsfrei
- Sehr zentral aber ruhig gelegen
- Gepflegtes Treppenhaus
- Fahrradabstellmöglichkeit
- 2021 saniert
- Monatliches Hausgeld von 307,19 € inklusive Rücklagen und Heizung
- Kaufpreis: 290.000 €
- Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Beschreibung

Ein Zuhause mit Charakter, großzügigem Raumangebot und Platz für persönliche Wohnträume:
Diese renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1910 errichteten Mehrfamilienhauses verbindet den besonderen Charme eines historischen Bestandsgebäudes mit den Vorzügen urbanen Wohnens. Trotz ihrer Lage im lebendigen Nürnberger Stadtteil Gostenhof überzeugt die Wohnung mit einer angenehm ruhigen Wohnlage und einem schönen Blick ins Grüne. Auf ca. 88 m² Wohnfläche eröffnet sich ein attraktives Zuhause mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten und einer angenehmen Wohnatmosphäre.
Die drei Zimmer bieten ausreichend Raum, um Wohnen, Entspannen und den Alltag harmonisch miteinander zu verbinden. Ein gemütlicher Wohnbereich kann zum Mittelpunkt des gemeinsamen Lebens werden – ein Ort für entspannte Abende auf dem Sofa oder gesellige Stunden mit Freunden. Die weiteren Zimmer lassen sich ganz nach den eigenen Bedürfnissen als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice gestalten. Die bereits erfolgte Renovierung schafft dabei eine ansprechende Grundlage, um die eigenen Wohnideen Wirklichkeit werden zu lassen.
Die vorhandene Einbauküche bietet die passende Grundlage, um kulinarische Ideen umzusetzen – vom ersten Kaffee am Morgen bis zum gemeinsamen Kochen am Abend. Ein Badezimmer ergänzt das Raumangebot und rundet die Wohnung funktional ab.
Ein besonderes Highlight ist der eigene Balkon, der den Wohnraum um ein kleines Stück Freiheit unter freiem Himmel erweitert. Hier lässt sich der Morgen mit einer Tasse Kaffee beginnen, frische Luft genießen oder der Tag in aller Ruhe ausklingen.
Das Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1910 errichtet und bringt damit ein Stück Nürnberger Stadtgeschichte mit sich. Die renovierte Wohnung verbindet diesen gewachsenen Charakter mit der Möglichkeit, sich ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen einzurichten. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme.
Eine Wohnung für alle, die urbanes Leben schätzen, ohne auf Ruhe und einen Blick ins Grüne verzichten zu wollen – und die einen Ort suchen, an dem sie ankommen und sich rundum wohlfühlen können.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Gostenhof, einem lebendigen und vielseitigen Wohnquartier westlich der historischen Altstadt. Besonders reizvoll ist die angenehm ruhige Wohnlage mit Blick ins Grüne, die inmitten des urbanen Umfelds einen wohltuenden Rückzugsort bietet. So verbindet die Lage die Vorzüge eines lebendigen Stadtviertels mit einer entspannten Wohnatmosphäre.
Charmante Cafés, individuelle Geschäfte, Restaurants und kulturelle Einrichtungen prägen das Straßenbild und verleihen Gostenhof seinen unverwechselbaren Charakter. Gleichzeitig bietet die Umgebung eine gute Infrastruktur mit Supermärkten, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen sowie Kindertagesstätten und Schulen.
Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die fußläufig erreichbare U-Bahn-Station Gostenhof mit der Linie U1 ermöglicht direkte Verbindungen in die Nürnberger Innenstadt und nach Fürth.
Über den nahegelegenen Verkehrsknotenpunkt Plärrer bestehen zudem weitere Anschlussmöglichkeiten. Auch die historische Nürnberger Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten ist bequem erreichbar.
Grünanlagen, Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung bieten zusätzliche Möglichkeiten zur Erholung.
Gostenhof vereint urbanes Lebensgefühl, kulturelle Vielfalt und kurze Wege mit einem überraschend ruhigen Wohnumfeld – ideal für alle, die das Stadtleben genießen und zugleich Wert auf Entspannung und einen Blick ins Grüne legen.

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