



## 90427 Nürnberg

# HEGERICH: Wohnen im Grünen – moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Boxdorf



**719.000 €**

Kaufpreis

**106,35 m²**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131 605 17

[mf@hegerich-immobilien.de](mailto:mf@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Wohnfläche          | 106,35 m² |
| Zimmer              | 4         |
| Schlafzimmer        | 3         |
| Badezimmer          | 2         |
| Balkone / Terrassen | 1         |
| Stellplätze         | 2         |

### Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Zustand | Erstbezug |
|---------|-----------|

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 719.000 € |
| provisionspflichtig | ×         |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 30.01.2024  |
| gültig bis           | 30.01.2034  |
| Wertklasse           | B           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Primär-Energieträger | Holzpellets |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befeuerung

|        |   |
|--------|---|
| Pellet | ✓ |
|--------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Größtenteils bodentiefe Fensterelemente mit elektrischen Rollläden
- Strapazierfähiges Eichen-Massivparkett
- Fliesen nach jeweiliger Bemusterung
- Fußbodenheizung
- Wohnungen mit zugeordneten Kellerabteilen
- Stadthäuser sind vollunterkellert
- Tiefgaragenzugang von allen Häusern
- Tiefgaragenstellplätze
- Kinderwagenstellplätze im Keller
- Fahrradabstellplätze vor den Häusern und im Keller
- Mülltonnenhäuser im Keller
- Digitale Klingelanlage mit integrierter Sprechanlage



## Beschreibung

Im Nordwesten Nürnbergs, charmant gelegen zwischen Fürth und Erlangen, zeigt sich Boxdorf von seiner schönsten Seite: angenehm ruhig, grün und gleichzeitig bestens angebunden. Ein modernes Wohnquartier mit gepflegten Wegen, viel Luft zwischen den Gebäuden und einem liebevoll angelegten Innenhof schafft genau das Gefühl, das man sich nach einem langen Tag wünscht – ankommen, abschalten und einfach wohlfühlen.

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet mit ca. 106,35 m<sup>2</sup> Raum für alles, was das Leben schöner macht: gemeinsame Zeit, Rückzug, Homeoffice – und das gute Gefühl, dass hier wirklich an Alltag und Komfort gedacht wurde. Der Grundriss ist klar und harmonisch, mit kurzen Wegen, viel Platz und einer angenehmen Balance zwischen offenen Bereichen und privaten Zimmern.

Schon beim Eintreten spürt man: Hier wohnt es sich leicht. Das Herzstück bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-/Ess-/Kochbereich (ca. 32,36 m<sup>2</sup>) – ein heller Lieblingsplatz, an dem gekocht, gelacht, gespielt und entspannt wird. Große Fenster holen das Tageslicht herein und verbinden Innen und Außen auf ganz natürliche Weise. Die Loggia schließt direkt an und wird schnell zum zweiten Wohnzimmer: geschützt, gemütlich und ideal für den Kaffee am Morgen, die kleine Pause zwischendurch oder den Feierabend an der frischen Luft.

Drei weitere Zimmer schenken Ihnen Flexibilität: ein ruhiges Schlafzimmer (ca. 14,95 m<sup>2</sup>) sowie zwei weitere Räume (ca. 10,28 m<sup>2</sup> und 10,65 m<sup>2</sup>), die sich perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Besonders komfortabel: Neben dem großen Bad (ca. 9,09 m<sup>2</sup>) steht ein separates Gäste-Bad (ca. 4,06 m<sup>2</sup>) zur Verfügung – praktisch und entspannt, gerade im Familienalltag oder wenn Besuch kommt. Hauswirtschaftsraum und Abstellraum sorgen zusätzlich dafür, dass alles seinen Platz hat und die Wohnung aufgeräumt bleibt – ganz ohne Kompromisse.

## Lage

Die wunderschöne 4-Zimmer Wohnung liegt im Stadtteil Boxdorf – einer beliebten, angenehm ruhigen Wohnlage im Nürnberger Norden. Das Umfeld ist geprägt von moderner Wohnbebauung, viel Grün und einem entspannten, familienfreundlichen Charakter. Wer die Nähe zur Stadt schätzt, aber nicht mitten im Trubel wohnen möchte, findet hier einen Standort, der Alltagstauglichkeit und Lebensqualität sehr stimmig verbindet.

Im direkten und erweiterten Umfeld sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Dienstleister sowie weitere Angebote der Nahversorgung gut erreichbar. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen befinden sich in der Umgebung, was die Lage besonders attraktiv für Paare und Familien macht. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Grün- und Freiflächen ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren – nicht zuletzt in Richtung Knoblauchsland, das für seine weiten Felder, Hofläden und Freizeitmöglichkeiten bekannt ist.

Für größere Ausflüge ins Grüne eignet sich zudem der Volkspark Marienberg als beliebtes Naherholungsziel.

Verkehrstechnisch überzeugt der Standort durch eine komfortable Anbindung: Die Nürnberger Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Für Pendler und Vielfahrer ist die Nähe zu den wichtigen Verkehrsachsen der Metropolregion ein klarer Vorteil – ebenso wie die grundsätzlich gute Erreichbarkeit von Flughafen und Hauptbahnhof. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und schneller Anbindung – ideal für alle, die modern leben möchten und dabei Wert auf ein ausgeglichenes Umfeld 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.

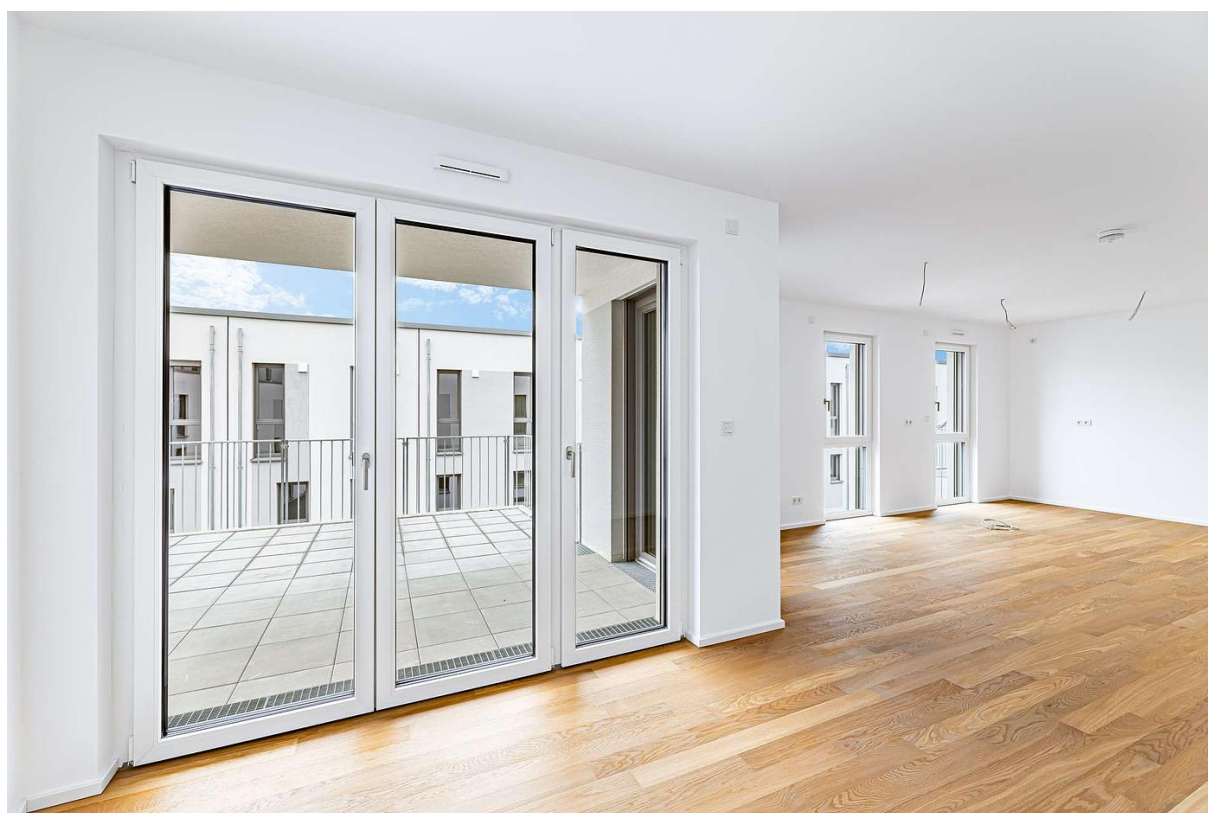
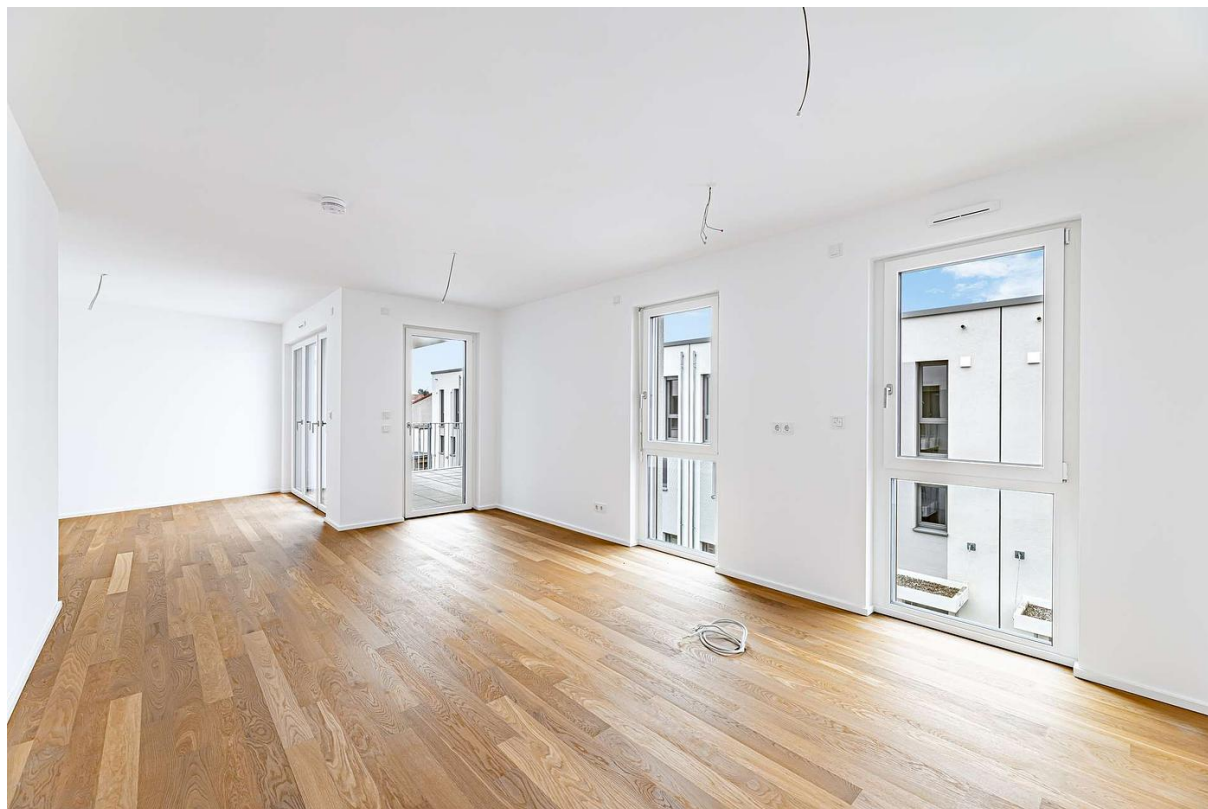
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

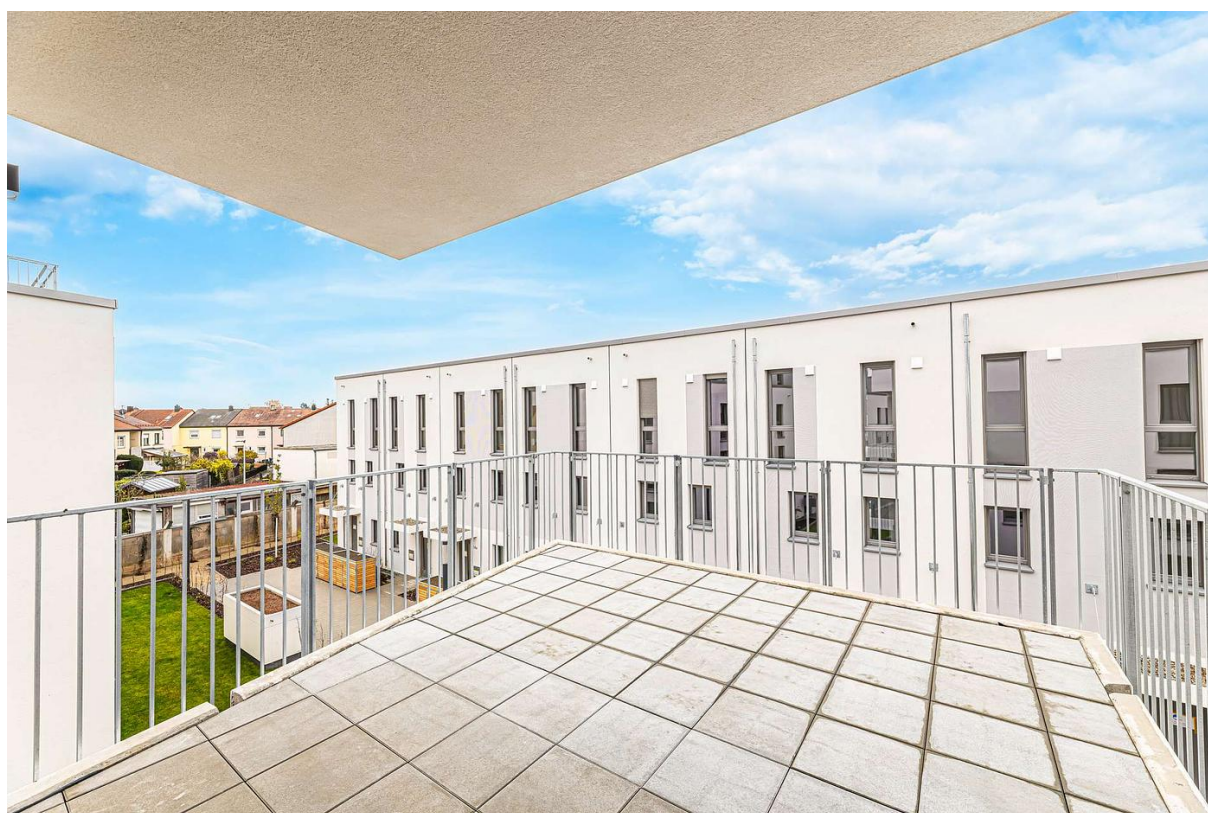
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 05 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

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

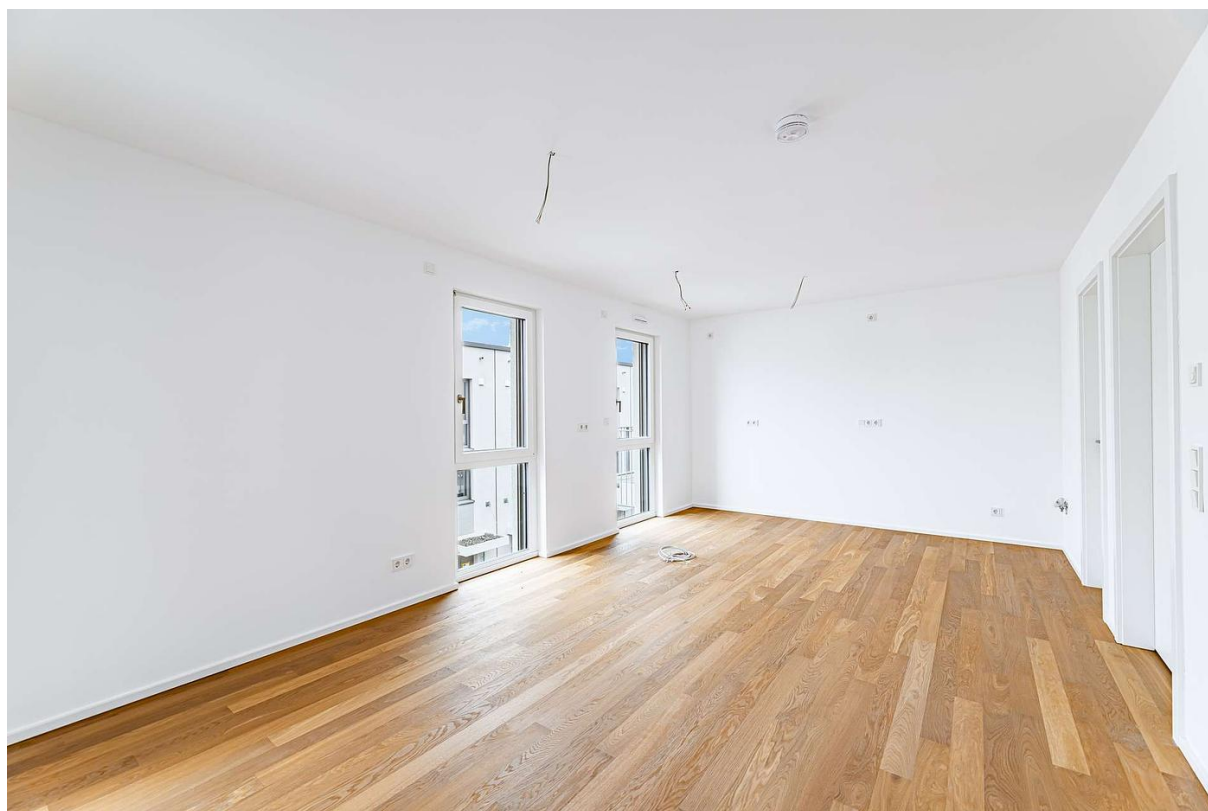
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)

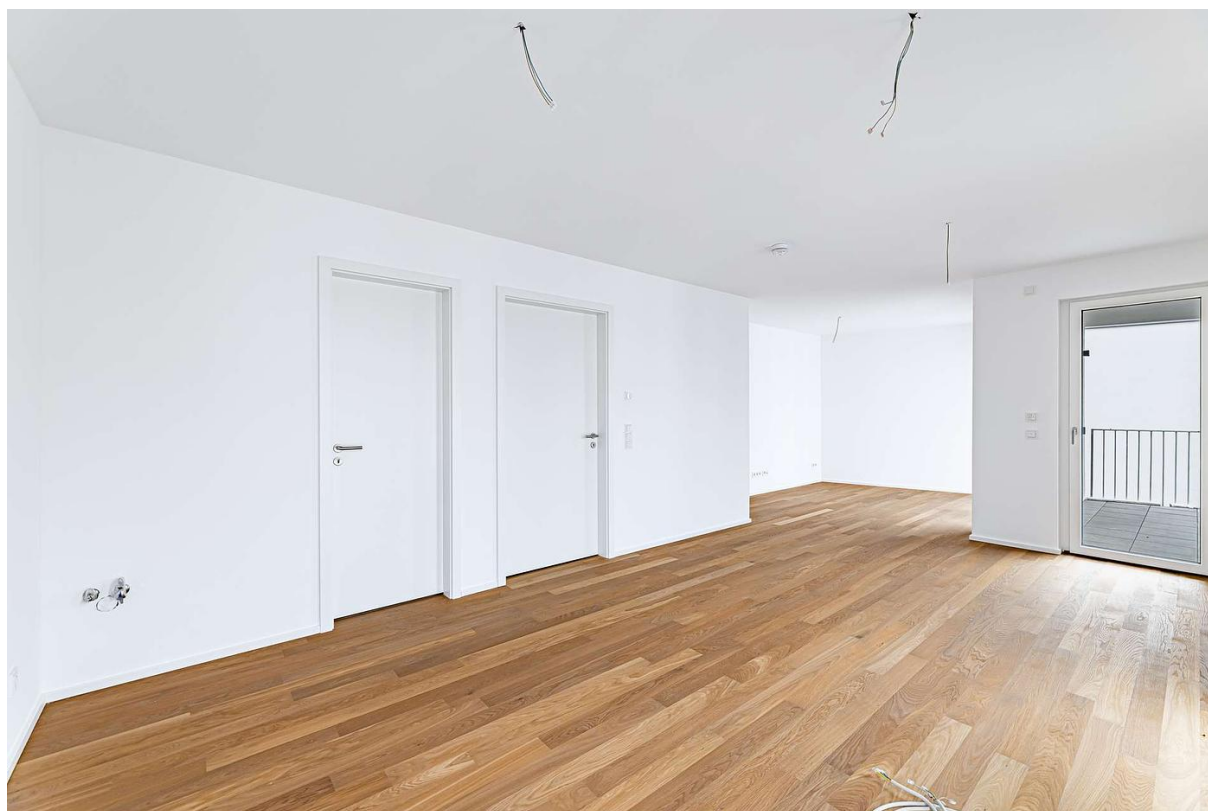


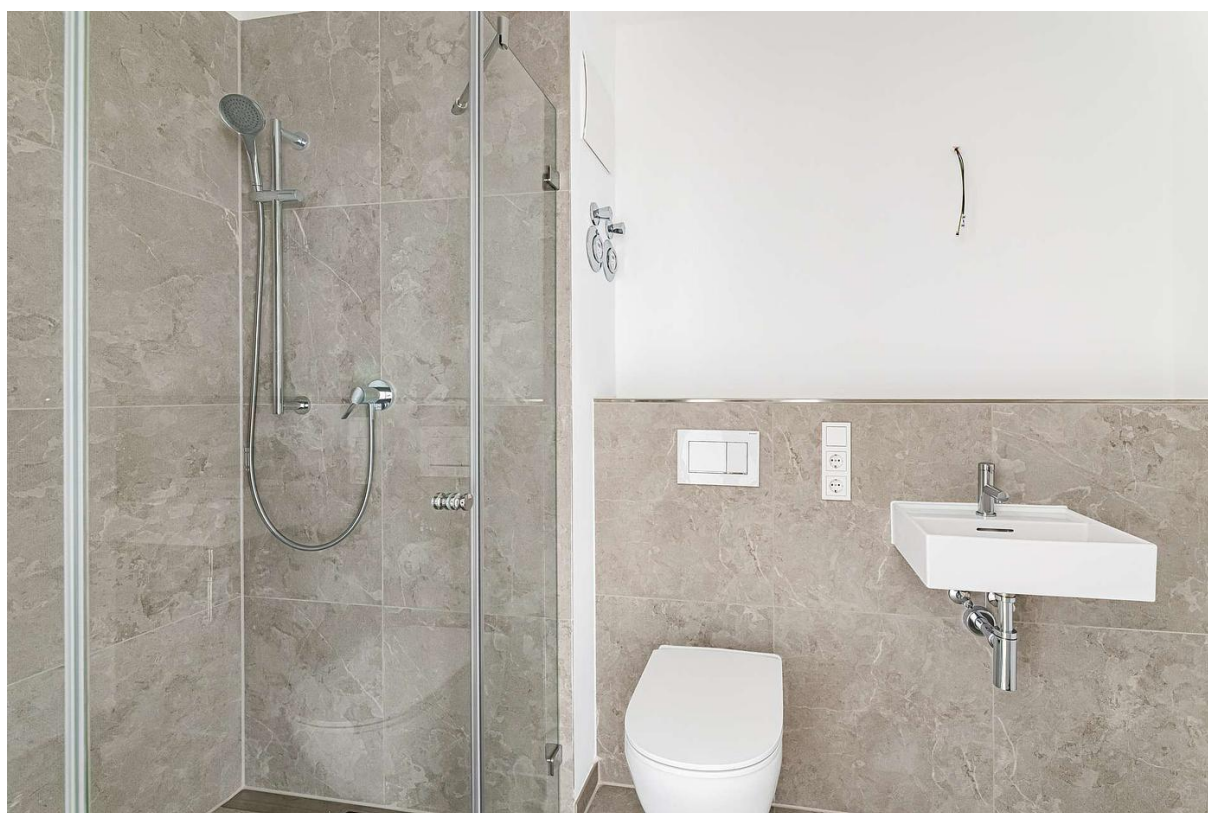


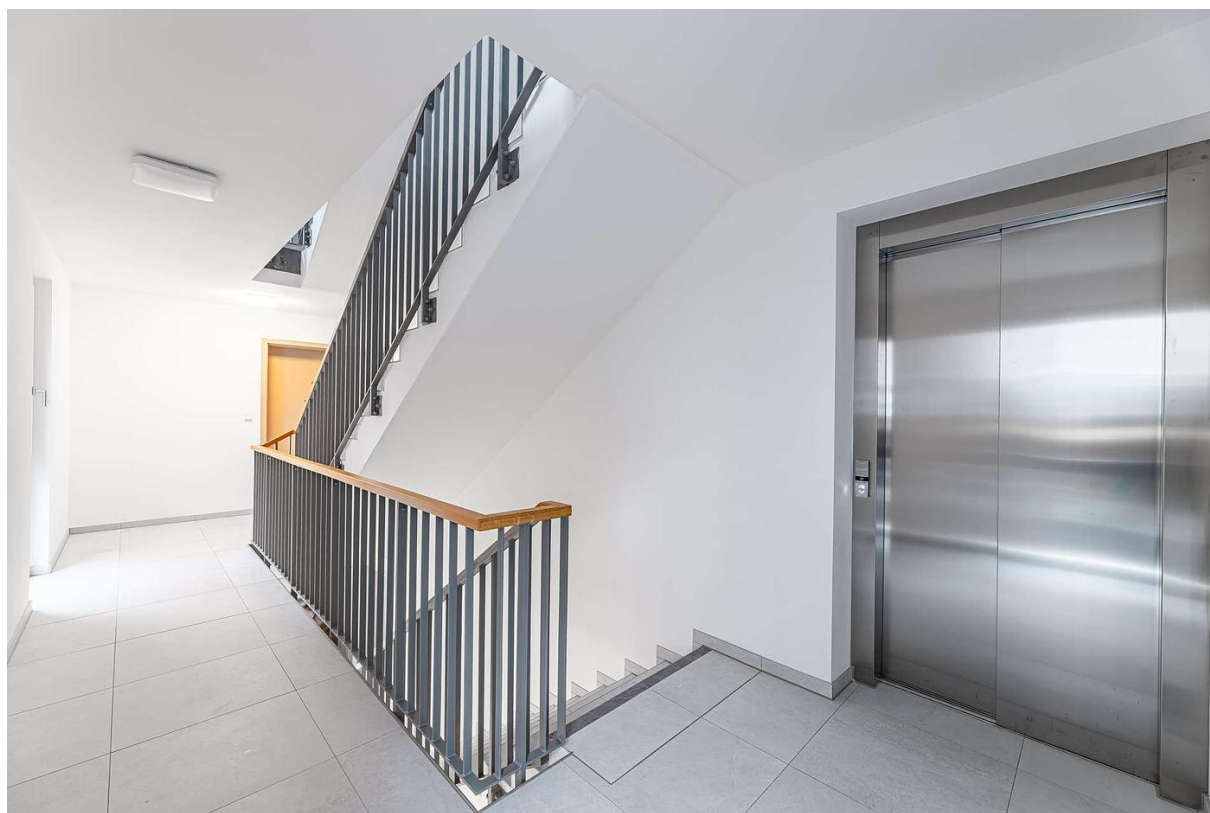


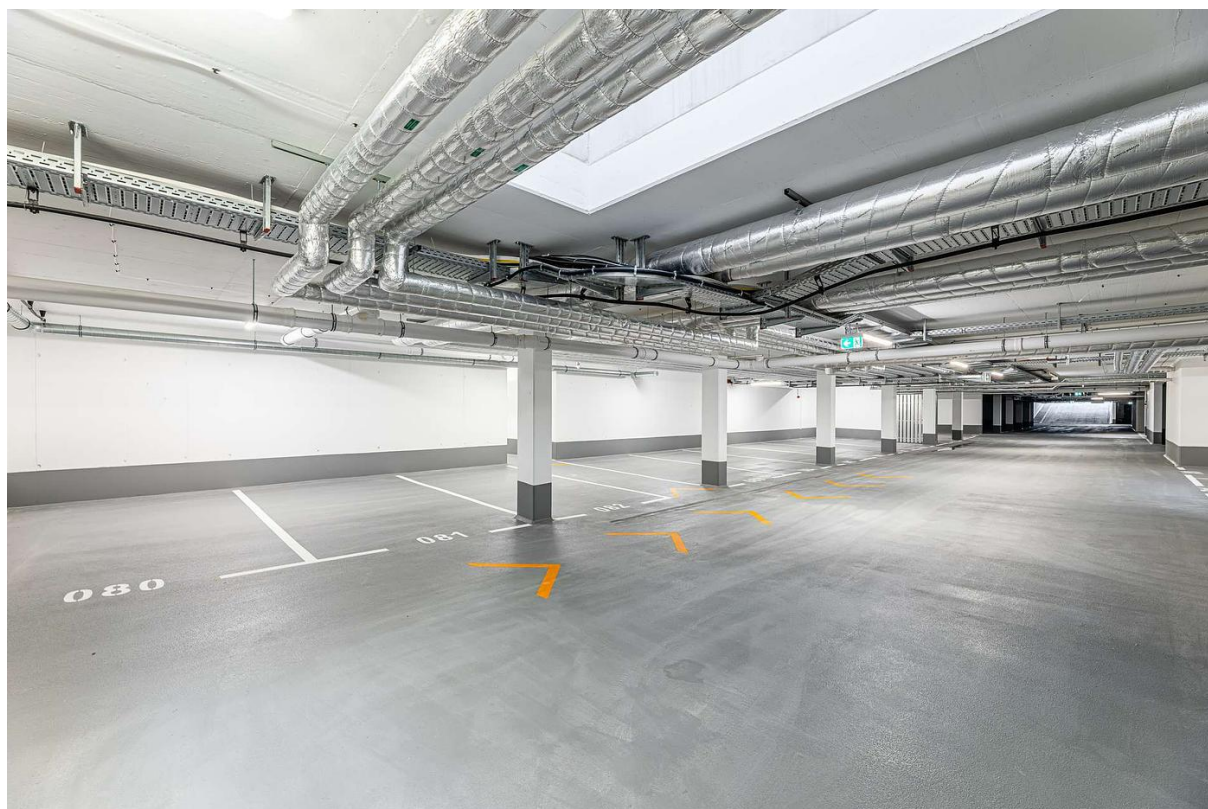














7.09



#### 4-ZIMMER-WOHNUNG 2. Obergeschoss Wohnfläche 106,35 m²

##### DETAILS WOHNUNG

|    |                     |                  |
|----|---------------------|------------------|
| 1  | Entrée              | 8,13 m²          |
| 2  | Kochen/Essen/Wohnen | 32,36 m²         |
| 3  | Schlafen            | 14,96 m²         |
| 4  | Zimmer 1            | 10,28 m²         |
| 5  | Zimmer 2            | 10,66 m²         |
| 6  | Bad                 | 9,09 m²          |
| 7  | Gäste-Bad           | 4,06 m²          |
| 8  | HWR                 | 2,06 m²          |
| 9  | Abstellraum         | 2,38 m²          |
| 10 | Flur                | 5,03 m²          |
| 10 | Loggia (50 %)       | 7,36 m²          |
|    | <b>Gesamt</b>       | <b>106,35 m²</b> |

##### GESAMTANSICHT



##### EIN PROJEKT DER



INSTONE.DE

##### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Wohnflächenberechnung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFlV 2004): Die Freizeite in Form von ebenerdigen Terrassen, Balkone und Loggien werden den Wohnflächen im Erdgeschoss und den Regelgeschossen mit 50% angerechnet. Die Dachterrassen in den Staffelfloors werden mit 30% angerechnet. Bitte beachten Sie, dass die auf diesem Plan vorgestellten Inhalte den aktuellen Planungsstand von Mai 2023 repräsentieren. Grundrisse, Detailzeichnungen und Ausstattungen beruhen auf Daten, die im Zuge weiterer

Planungsphasen variieren können. Die abgebildeten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang und sind lediglich als Gestaltungsvorschläge zu verstehen. Bei Zweifeln hat die Baubeschreibung Vorrang vor den Plänen. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Darstellung vorbehaltlich etwaiger Festsetzungen aus der Baugenehmigung. Plan nicht zur Maßentnahme geeignet.  
- AUSFERTIGUNG 26.03.2024 -

##### LEGENDE



##### BRÜSTUNGSFENSTER

