



90403 Nürnberg

HEGERICH: Modernes, möbliertes City-Apartment mit offener Küche



177.000 €

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 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Energieausweis

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	177.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	105,79 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	2015
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrstuhl

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

Beschreibung zur Ausstattung

- KERNSANIERUNG 2015
- VOLLMÖBLIERT
- OFFENES WOHNKONZEPT
- GROSSE ZIMMER
- TAGESLICHTFENSTER
- KUNSTSTOFFFENSTER
- EINBAUKÜCHE
- DUSCHBAD
- ABSTELLRAUM IINKL. WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- FLIESENBOden
- PARKETTBODEN
- KELLERABTEIL
- VERMIETET SEIT 01.01.2026



Beschreibung

Diese charmante Wohnung in Nürnberg überzeugt mit einem zeitgemäßen, offenen Wohnkonzept und einer sehr hellen, freundlichen Atmosphäre. Bereits beim Betreten fällt der großzügig wirkende Eingangsbereich auf: Der lange Flur ist klar strukturiert, bietet Platz für Garderobe und Stauraum und sorgt mit seiner geradlinigen Gestaltung für ein aufgeräumtes, modernes Gesamtbild.

Das Herzstück bildet der offene Wohnbereich mit integrierter Küche. Hier trifft Funktionalität auf modernes Design: Die Küche ist in den Wohnraum eingebunden und wird durch eine praktische Insel/Tresenlösung ergänzt – ideal als Frühstücksplatz, für schnelle Mahlzeiten oder als kommunikatives Element beim Kochen.

Pendelleuchten und Deckenspots schaffen eine angenehme Lichtstimmung und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum und lassen den Wohnbereich besonders einladend wirken. Der Grundriss unterstützt dieses offene Wohngefühl und ermöglicht gleichzeitig eine klare Zonierung von Kochen, Essen und Wohnen.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Möglichkeit, im Wohnbereich einen Arbeitsplatz bzw. eine Homeoffice-Nische einzurichten – perfekt für alle, die flexibel arbeiten möchten, ohne dafür ein zusätzliches separates Zimmer zu benötigen. So bleibt der Wohnraum großzügig, während Arbeiten im Alltag dennoch problemlos integriert werden kann.

Das Schlafzimmer ist als eigenständiger Rückzugsort separat gelegen und gut möblierbar – mit Platz für Bett und Kleiderschrank. Das Badezimmer präsentiert sich modern und gepflegt: helle, zeitlose Fliesen, ein großzügiger Spiegelbereich sowie eine komfortable Dusche mit Glasabtrennung sorgen für ein hochwertiges Gesamtbild und angenehmen Alltagskomfort.

Lage

Die großzügige 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.

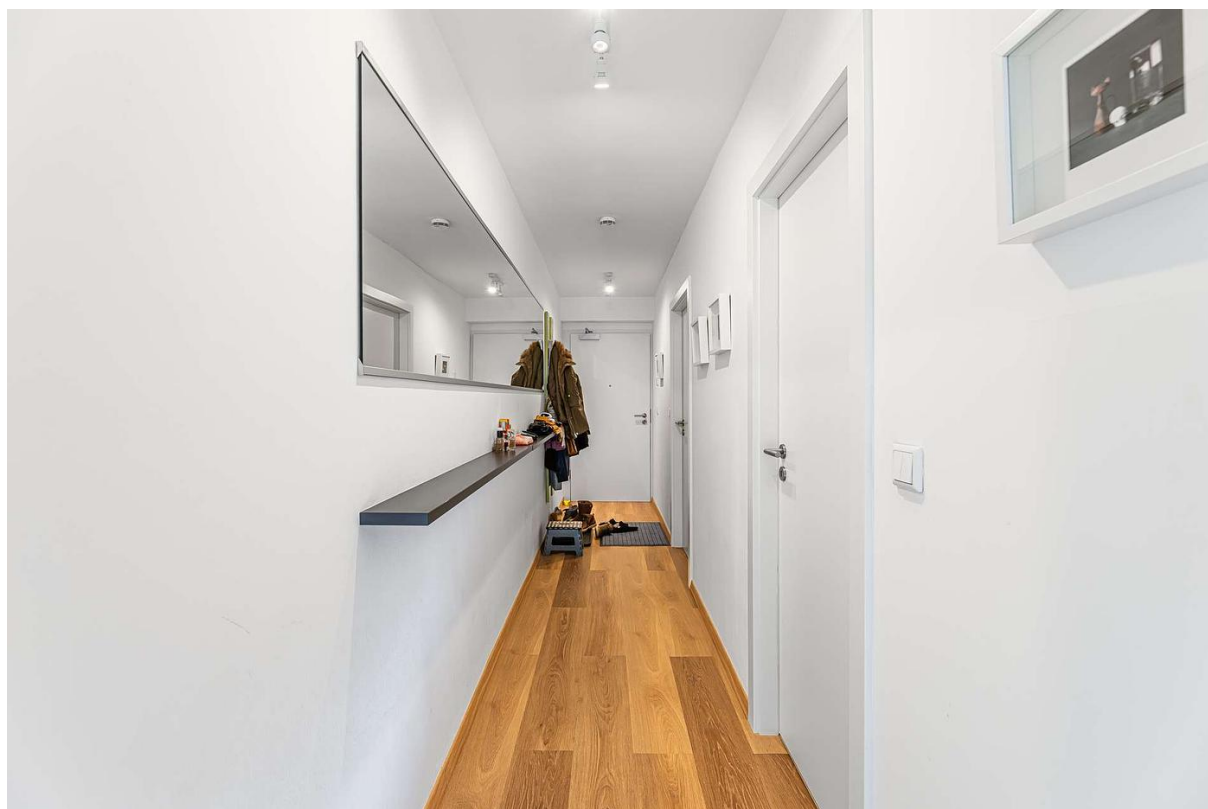
SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

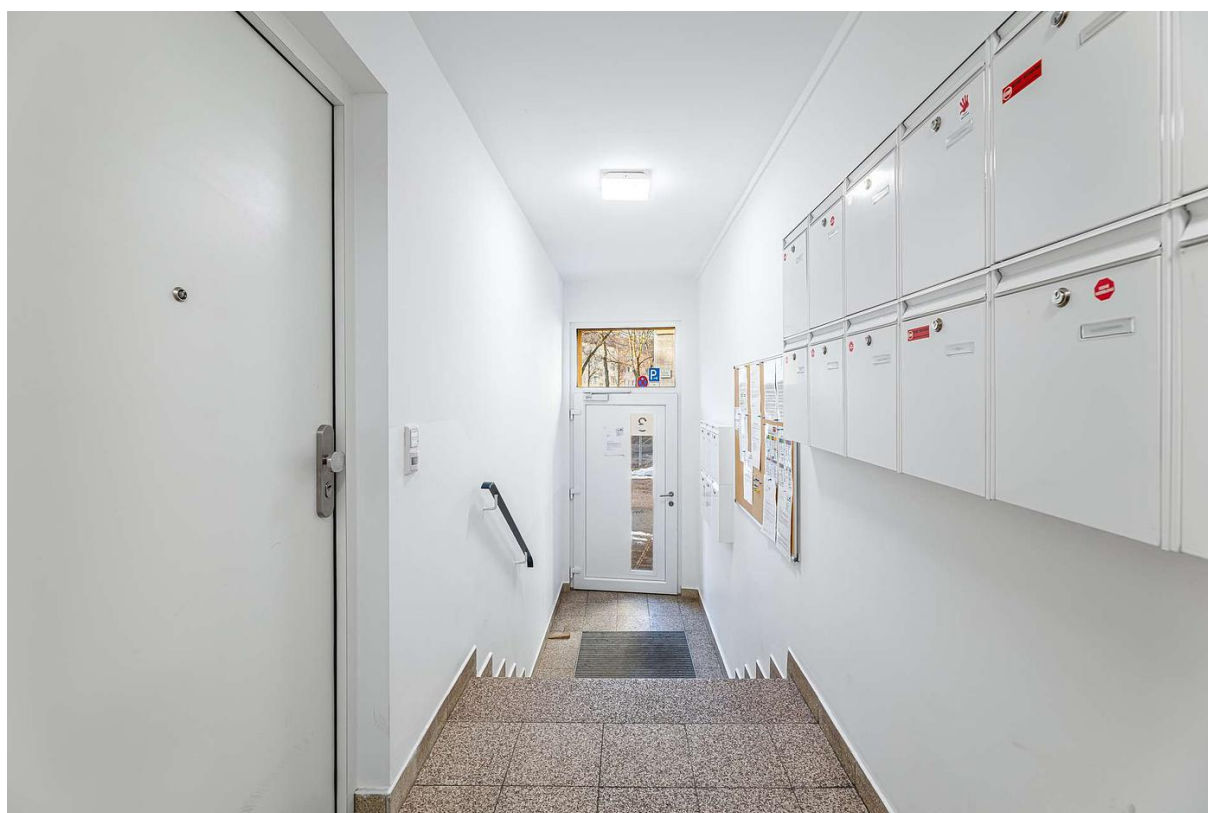
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

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











Exposéplan, nicht maßstäblich