## 90425 Nürnberg

# HEGERICH: Durchdachter Grundriss trifft Wohnkomfort – 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia



**320.000 €**
Kaufpreis

**60,4 m²**
Wohnfläche

**2**
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

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

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 60,4 m² |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Balkon / Terrassenfläche | 8 m² |
| Stellplätze | 1 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | ab sofort! |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 320.000 € |
| Hausgeld | 411,79 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 26.09.2022 |
| gültig bis | 25.09.2032 |
| Baujahr (Haus) | 2005 |
| Energieverbrauchkennwert | 87.4 |
| Primär-Energieträger | Erdgas leicht |
| Wertklasse | C |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2005 |
| letzte Modernisierung | 2019 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

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

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Tief-Garage | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- Zuletzt 2019 modernisiert
- Heller und großzügiger Wohn- und Essbereich
- Loggia mit zwei Markisen
- Separate Küche mit Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Geräumiges Schlafzimmer
- Praktischer Einbauschrank im Flur
- Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Waschbeckenunterschrank und Hochschrank im Badezimmer
- Eigener Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Gemeinschaftlicher Waschmaschinen- und Trocknerraum im Keller
- Aufzug im Gebäude
- Videosprechanlage
- Eigener Tiefgaragenstellplatz
- optional 2. Tiefgaragenstellplatz für 25.000€ zu erwerben
- Gepflegter und sofort ansprechender Gesamtzustand

## Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2005 errichteten Wohnhauses in Nürnberg. Auf ca. 62 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen gut durchdachten Grundriss mit großzügigem Wohn- und Essbereich, separater Küche, Schlafzimmer und Badezimmer.

Der helle und großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohn- und Esssituation. Von hier aus besteht zudem Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Platz für eine Sitzgelegenheit und entspannte Stunden im Freien bietet. Die Loggia ist mit zwei Markisen ausgestattet.

Die Küche befindet sich direkt nebenan und ist mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet. Dadurch bleibt der Wohnbereich klar vom Küchenbereich getrennt und bietet eine angenehme Raumaufteilung.

Das separate Schlafzimmer schafft einen ruhigen Rückzugsort und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Im Flur sorgt ein praktischer Einbauschrank für zusätzlichen Stauraum.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne sowie eine separate Dusche und ist teilweise möbliert. Ein Waschbeckenunterschrank sowie ein Hochschrank bieten praktischen zusätzlichen Stauraum. Für zusätzlichen Komfort sorgt die Fußbodenheizung im Badezimmer. Zudem befindet sich ein Waschmaschinenanschluss direkt im Bad. Ergänzend steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Waschmaschinen- und Trocknerraum im Keller zur Verfügung.

Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2019 modernisiert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Aufzug sowie eine Videosprechanlage.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet einen geschützten und komfortablen Stellplatz für das Fahrzeug. Optional besteht die Möglichkeit, einen zweiten Tiefgaragenstellplatz für 25.000 € zusätzlich zu erwerben. Dieser befindet sich in einer Entfernung von ca. 350 Metern zur Wohnung und ist somit fußläufig bequem erreichbar.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihre gelungene Raumaufteilung, den großzügigen Wohnbereich, die Loggia sowie die praktische und komfortable Ausstattung. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die Wert auf komfortables und gepflegtes Wohnen in Nürnberg legen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Wetzendorf. Die Lage zeichnet sich durch die gelungene Verbindung von angenehmem Wohnen und einer guten Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt aus.

Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Lebens in der näheren Umgebung zur Verfügung. Supermarkt, Bäckerei, Apotheke und weitere Geschäfte sind schnell erreichbar. Auch Schulen und Einrichtungen für Kinder befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in kurzer Entfernung und ermöglichen eine unkomplizierte Verbindung in Richtung Innenstadt und zu weiteren wichtigen Stadtteilen Nürnbergs. Der zentrale Bereich rund um Bucher Straße und Nordring ist ebenfalls gut erreichbar und bietet zusätzliche Anbindungen an das Nürnberger Verkehrsnetz.

Auch mit dem Auto ist die Wohnung gut angebunden. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch die überregionalen Verkehrswege gut erreichbar. Gleichzeitig bietet das direkte Wohnumfeld eine angenehme Kombination aus städtischer Infrastruktur und ruhiger Wohnlage.

Die Straße bietet damit eine attraktive Wohnlage für alle, die Wert auf eine gute Infrastruktur, kurze Wege im Alltag und eine gute Verkehrsanbindung 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