

EXPOSÉ

Einziehen & Wohlfühlen - renovierte 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg-Neuröthenbach!



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 90449 Nürnberg
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 77 m²
Nebenkosten (ca.): 190,- €
Warmmiete (ca.): 1.112,- €
Etage: 2
Balkon: ja

**Kaltmiete
€ 847,-**

> Wohnung
> Nürnberg
> 2 Zimmer

> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50308



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	90449 Nürnberg
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	77 m²
Kaltmiete	847,- €
Nebenkosten (ca.)	190,- €
Warmmiete (ca.)	1.112,- €
Kaution	2.766 EUR
Etage	2
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 75,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	73,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-12-12
Energieausweis gültig bis	11.12.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5,98 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.11.2026

> Wohnung
> Nürnberg
> 2 Zimmer

> 77 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50308



Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in Nürnberg bietet auf rund 77 m² ein angenehmes Zuhause mit durchdachter Raumaufteilung.

Sie befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit einem separaten WC, einer großzügigen Einbauküche und einem großen Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Die geräumige Einbauküche ist bereits mit Elektrogeräten ausgestattet.

Eine vorhandene Waschmaschine sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Der großzügige Südbalkon bietet ideale Voraussetzungen, um die Sonnenstunden zu genießen und schafft eine attraktive Erweiterung des Wohnbereiches.

Die Wohnung verfügt über eine ansprechende Kombination aus Parkett- und Fliesenböden, die ein harmonisches Gesamtbild schaffen und sowohl Wohnkomfort als auch Funktionalität vereinen.

Durch die im Jahr 2026 durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich die Wohnung in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Ein Kellerabteil und ein zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung bieten praktischen Stauraum.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist für monatlich 75,00 EUR zusätzlich anzumieten und bietet eine komfortable, wettergeschützte Parkmöglichkeit.

Insgesamt bietet diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung eine gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und großzügigen Platzangebot.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie liegt in Nürnberg-Neuröthenbach und ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Eine Haltestelle erreichen Sie in nur zwei Gehminuten. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist in etwa sieben Minuten erreichbar, der nächstgelegene Flughafen in rund 25 Minuten.

Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur und kurze Wege zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, darunter das Röthenbach Center. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Nahegelegene Grünflächen bieten Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die Lage verbindet somit eine gute Nahversorgung mit einer attraktiven Verkehrsanbindung.

Objektbilder:



Wohnzimmer

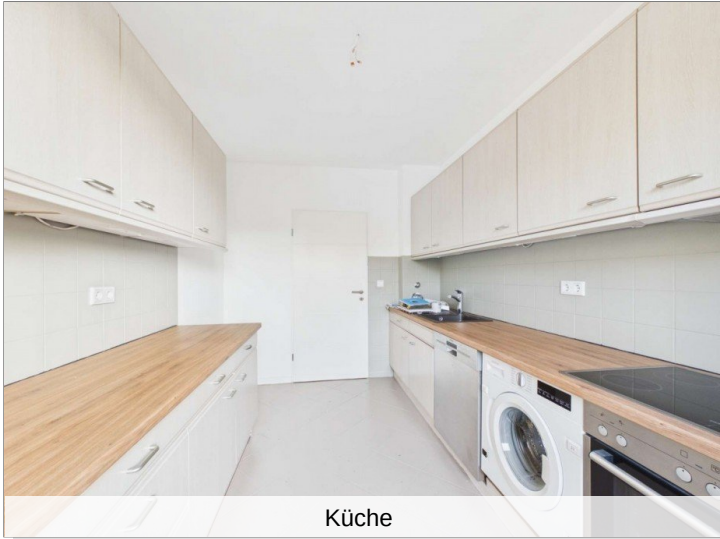


Küche

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50308



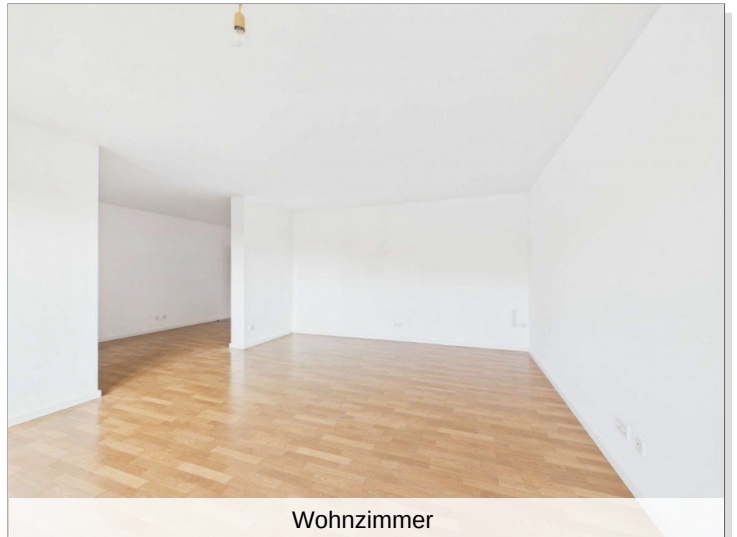
Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



KI Wohnzimmer



Balkon

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

> 77 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50308



Balkon



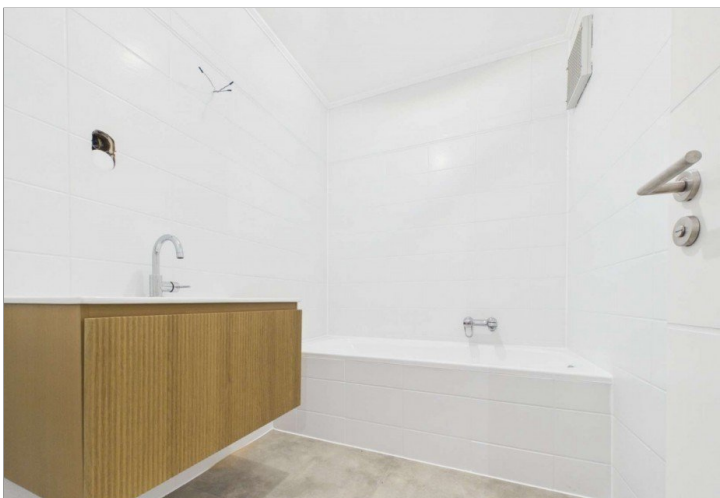
Badezimmer



Flur



Schlafzimmer



Badezimmer



KI Schlafzimmer

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50308



Schlafzimmer



Abstellraum

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 77 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50308



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

Eckdaten

> Wohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 77 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50308



Ansprechpartner:

Frau Lilly Brück

Telefon: +49 911 131 605-0

E-Mail: lb@hegerich-immobilien.de

Firmendaten:

Hegerich Immobilien GmbH

www.hegerich-immobilien.de

Kontakt München

Am Westpark 7

81373 München

Tel.: +49 (89) 230 69 62 0

Fax: +49 (89) 230 69 62 44

E-Mail: info@hegerich-immobilien.de

Kontakt Nürnberg

Zeltnerstr. 3

90443 Nürnberg

Tel.: +49 (911) 131 605 0

Fax: +49 (911) 131 605 44

E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Kontakt Fürth

Hans-Bornkessel-Str. 3

90763 Fürth

Tel.: +49 (911) 131 605 0

Fax: +49 (911) 131 605 44

E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Ihre Notizen: