



# EXPOSÉ

## HEGERICH: 3-Zimmer-Maisonette Wohnung im Grünen



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 90427 Nürnberg

Baujahr: 1992

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 100 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 300,- €

Warmmiete (ca.): 1.300,- €

Etage: 3

Balkon: ja

**Kaltmiete  
€ 1.000,-**

> Dachgeschosswohnung

> Nürnberg

> 3 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: WV50291



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	90427 Nürnberg
Baujahr	1992
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	100 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.000,- €
Nebenkosten (ca.)	300,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.300,- €
Kautions	3.180,- €
Etage	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 60,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	103,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-11-11
Energieausweis gültig bis	10.11.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Befuerung	Fernwärme
Gäste-WC	ja
bezugsfrei ab	01.07.2026

## Objektbeschreibung:

Diese charmante Maisonette-Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss bietet auf ca. 100 m<sup>2</sup> großzügigen Wohnraum mit dem besonderen Flair einer Wohnung unter dem Dach. Die Aufteilung auf drei Zimmer schafft eine ideale Grundlage für ein komfortables Wohnen in einer der attraktivsten Lagen Nürnbergs.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und bietet neben den drei hellen Zimmern auch ein praktisches Gäste-WC, das zusätzlichen Komfort für Bewohner und Besucher gleichermaßen bietet. Die charakteristischen Dachschrägen verleihen den Räumlichkeiten eine besondere Atmosphäre und sorgen für ein gemütliches Wohngefühl.

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein modernes und umweltschonendes Fernwärmesystem, das für eine zuverlässige und energieeffiziente Beheizung der Wohnung sorgt.

Für Fahrzeugbesitzer steht ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung, der für eine monatliche Miete von 60 EUR angemietet werden kann. Hier ist Ihr Fahrzeug sicher und wettergeschützt untergebracht.

## Ausstattung:

Die Küche kann gegen Ablöse vom Vormieter übernommen werden.

## Lagebeschreibung:

Nürnberg zählt zu den lebendigsten und vielseitigsten Städten Bayerns und bietet seinen Bewohnern eine einzigartige Mischung aus historischem Charme und moderner Lebensqualität. Als eine der bedeutendsten Metropolen Süddeutschlands vereint die Stadt mittelalterliches Flair mit einer pulsierenden Kultur- und Gastronomieszene, erstklassiger Infrastruktur und einem hervorragenden Freizeitangebot.

Die Altstadt mit ihrer beeindruckenden Kaiserburg, den malerischen Gassen und dem lebhaften Hauptmarkt lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Bars und Einkaufsmöglichkeiten sorgen dafür, dass keine Wünsche offenbleiben. Kulturbegiertere kommen dank einer Vielzahl an Museen, Theatern und regelmäßigen Veranstaltungen voll auf ihre Kosten.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht das Leben in Nürnberg besonders attraktiv: U-Bahn, Straßenbahn und ein gut ausgebautes Busnetz ermöglichen eine schnelle und bequeme Fortbewegung innerhalb der Stadt. Über den Hauptbahnhof sind München, Frankfurt und weitere Großstädte in kürzester Zeit erreichbar. Auch die Nähe zur Autobahn macht Nürnberg zu einem idealen Standort für Pendler.

Familien profitieren von einem dichten Netz an Kindertagesstätten, Schulen und Hochschulen sowie weitläufigen Grünflächen und Parks, die zur Erholung einladen. Der Wohnstandort Nürnberg verbindet somit urbanes Leben mit hoher Lebensqualität auf beeindruckende Weise.

## Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Nürnberg

> 3 Zimmer

> 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: WV50291



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](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)

## Objektbilder:



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

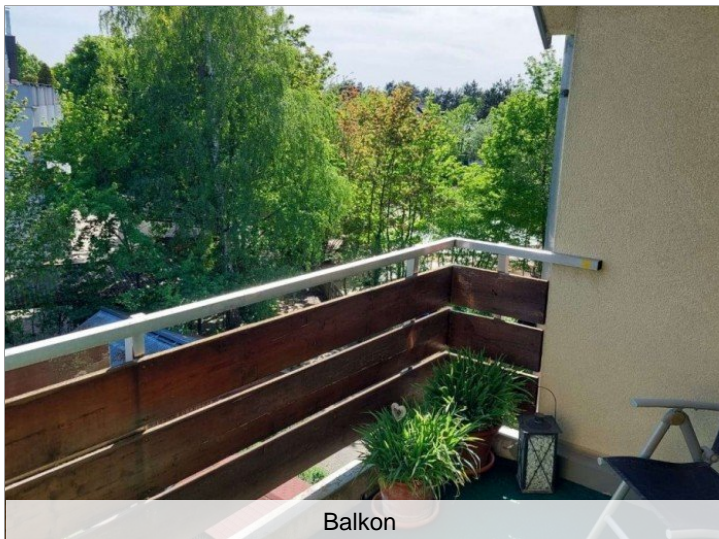
- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50291



Galerie/Loft-Bereich



Dachzimmer



Balkon



Kinderzimmer

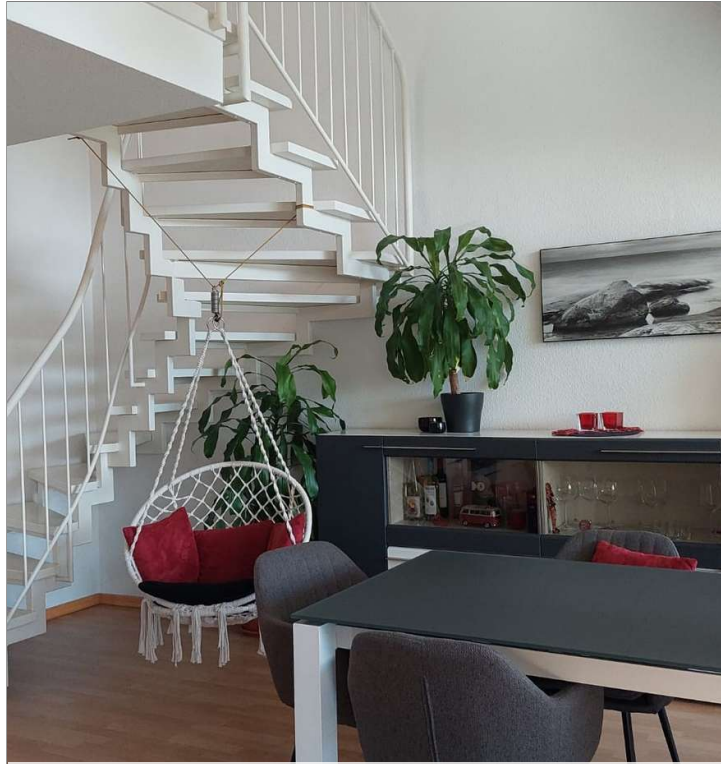


Badezimmer

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50291



Wohnbereich mit Treppe



WC



Balkon



Badezimmer

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50291



Flur

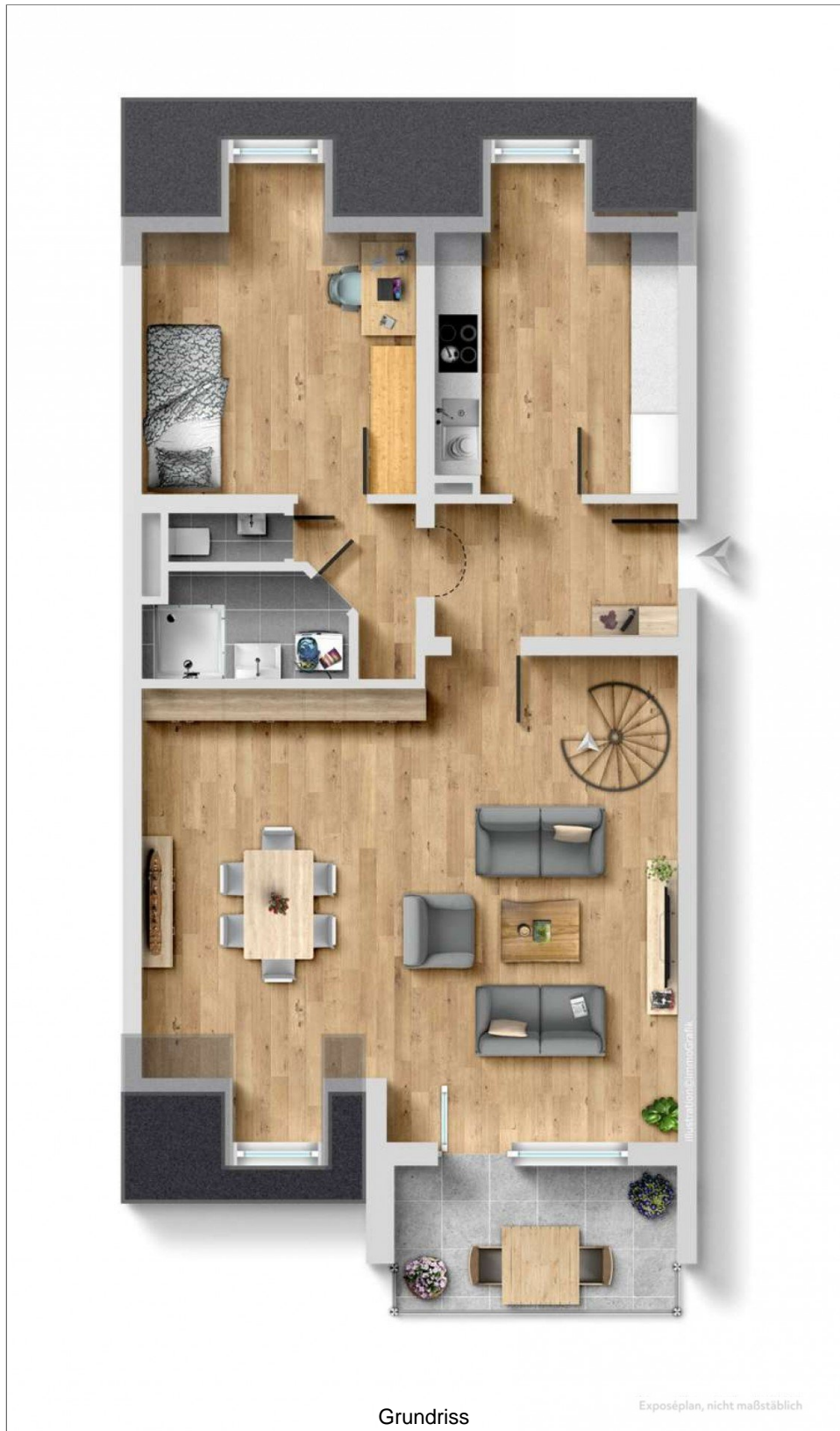


Außenansicht

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50291



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50291



