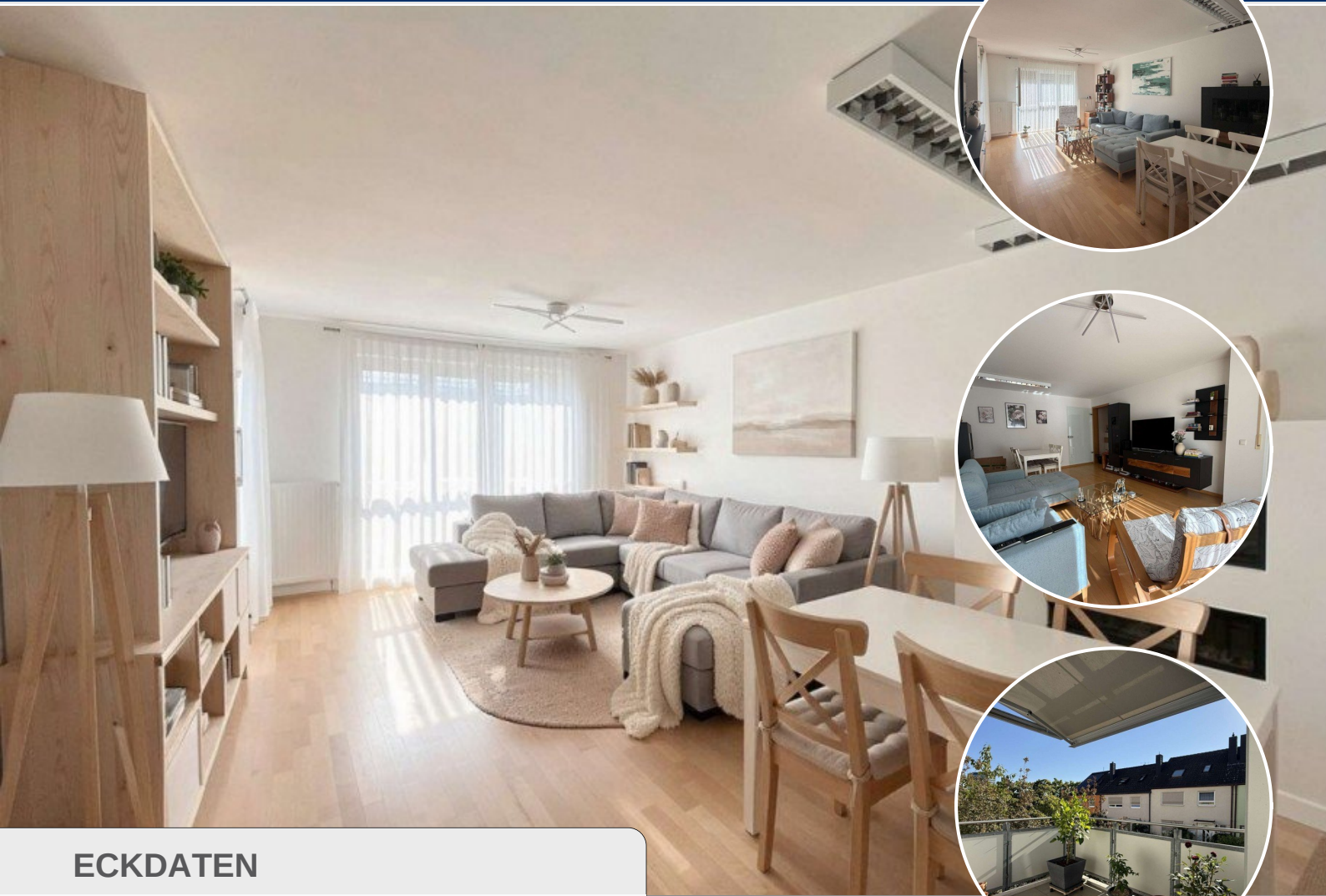


EXPOSÉ

HEGERICH: Ankommen und wohlfühlen - attraktive 2-Zimmer-Wohnung in Wetzendorf



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 90425 Nürnberg
Baujahr: 2005
Letzte Modernisierung: 2019
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 62 m²
Nebenkosten (ca.): 280,- €
Warmmiete (ca.): 1.340,- €
Etage: 1

**Kaltmiete
€ 980,-**

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer
- > 62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50302



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90425 Nürnberg
Baujahr	2005
Letzte Modernisierung	2019
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	62 m²
Kaltmiete	980,- €
Nebenkosten (ca.)	280,- €
Warmmiete (ca.)	1.340,- €
Kaution	3.180EUR
Etage	1
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 80,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	87,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-09-26
Energieausweis gültig bis	25.09.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2005
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	8 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Fußbodenheizung
Haustiere	nein

Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2026

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 62 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50302



Objektbeschreibung:

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 Von hier aus besteht

zudem Zugang zum Außenbereich, der 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 Einbauschränk 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.

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

Ausstattung:

- Zuletzt 2019 modernisiert
- Heller und großzügiger Wohn- und Essbereich
- Loggia mit zwei Markisen
- Separate Küche mit Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Geräumiges Schlafzimmer

- Praktischer Einbauschränk 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
- Gepflegter und sofort ansprechender Gesamtzustand

Lagebeschreibung:

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.

Sonstiges:

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

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50302



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

Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon



Flur

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50302



Küche - (KI generiert)



Schlafzimmer - (KI generiert)



Küche



Schlafzimmer



Badezimmer



Treppenhaus

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50302



Kellerabteil



Tiefgarage

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 62 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50302



Ansprechpartner:

Ihr Vermietungs-Team von Hegerich Immobilien

Telefon: -

Mobil: -

E-Mail:
vermietungnft@hegerich-immobilien.de

Firmendaten:

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de

Kontakt München

Am Westpark 7

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

Kontakt & Adressen
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: