



EXPOSÉ

HEGERICH: Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Nürnberg-Galgenhof



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 90459 Nürnberg
Baujahr: 1968
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 55,41 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 925,- €
Etage: 2
Balkon: ja

**Kaltmiete
€ 650,-**

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 55,41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50284



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90459 Nürnberg
Baujahr	1968
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	55,41 m ²
Kaltmiete	650,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Warmmiete (ca.)	925,- €
Kaution	2.175 EUR
Etage	2
Balkon	ja
Garage	ja
Garage	Miete 75,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	110 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-06-02
Energieausweis gültig bis	01.06.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Haustiere	ja
bezugsfrei ab	01.08.2026

Objektbeschreibung:

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1968. Ein Aufzug ist vorhanden und ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Mit einer Wohnfläche von ca. 55,41 m² überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Zusätzlich bietet der

Eingangsbereich praktischen Stauraum und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten.

Rechter Hand befindet sich die separate Küche, die ausreichend Platz für eine funktionale Küchengestaltung bietet. Die vorhandene Einbauküche kann vom aktuellen Mieter für 1.000,00 EUR übernommen werden. Im Kaufpreis enthalten sind der Kühlschrank, der Herd, die Küchenmöbel sowie die Waschmaschine. Angrenzend liegt das großzügig geschnittene Schlafzimmer, das durch seine angenehme Größe vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und eine ruhige Rückzugsmöglichkeit schafft.

Das Badezimmer befindet sich gegenüber des Eingangsbereichs und ist mit einer Badewanne ausgestattet. Das helle Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Entspannen. Von hier aus gelangt man direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Wohnkomfort schafft und zum Verweilen im Freien einlädt.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gepflegte Wohnung mit praktischer Raumaufteilung und angenehmem Wohnkomfort suchen.

Ausstattung:

- Aufzug
- Kellerabteil
- Loggia
- Außenstellplatz im Hof

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Galgenhof - zentrumsnah südlich der Altstadt gelegen. Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, kurze Wege sowie eine ausgezeichnete Anbindung und zählt zu den gefragten urbanen Wohnlagen der Stadt.

Die Nürnberger Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch bestehen optimale Verbindungen an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr sowie an das öffentliche Nahverkehrsnetz mit U-Bahn, Straßenbahn und Bus. Auch die Anbindung an die A73 und die Südwesttangente ist sehr gut und ermöglicht kurze Wege innerhalb der Metropolregion.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants unterschiedlichster Ausrichtungen. Die Nürnberger Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar. Kulturelle Einrichtungen wie das Künstlerhaus, Kinos oder die Meistersingerhalle sorgen zusätzlich für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Galgenhof zeichnet sich durch seinen lebendigen, urbanen Charakter und

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 55,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50284



eine gewachsene Nachbarschaft aus. Grünflächen wie der Luitpoldhain oder die Wöhrder Wiese sind schnell erreichbar und bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Auch Bildungseinrichtungen sowie die Technische Hochschule Nürnberg befinden sich in guter Erreichbarkeit. Der Stadtteil verbindet zentrale Lage mit vielfältigem Stadtleben und ist besonders bei Berufstätigen, Studierenden und Stadtliebhabern gefragt.

Die 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre zentrale und gleichzeitig lebenswerte Lage im beliebten Stadtteil Galgenhof. Die hervorragende Infrastruktur, die kurzen Wege in die Innenstadt sowie das vielseitige Umfeld machen diesen Standort besonders attraktiv.

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.

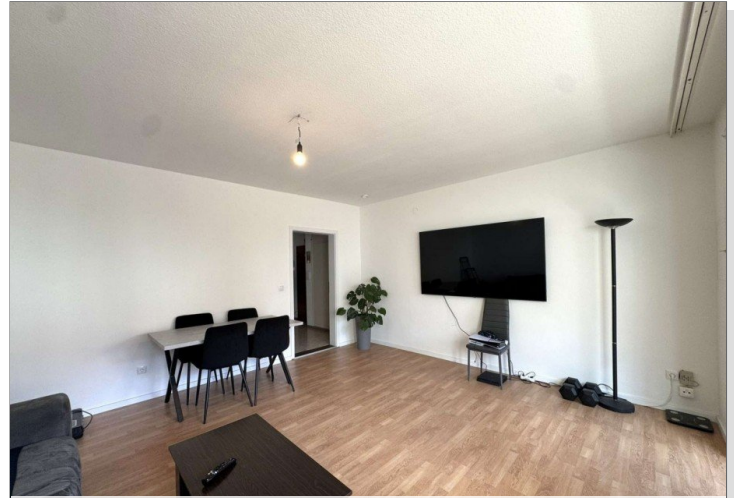
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite. Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

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



Aussicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 55,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50284



Badezimmer



Küche



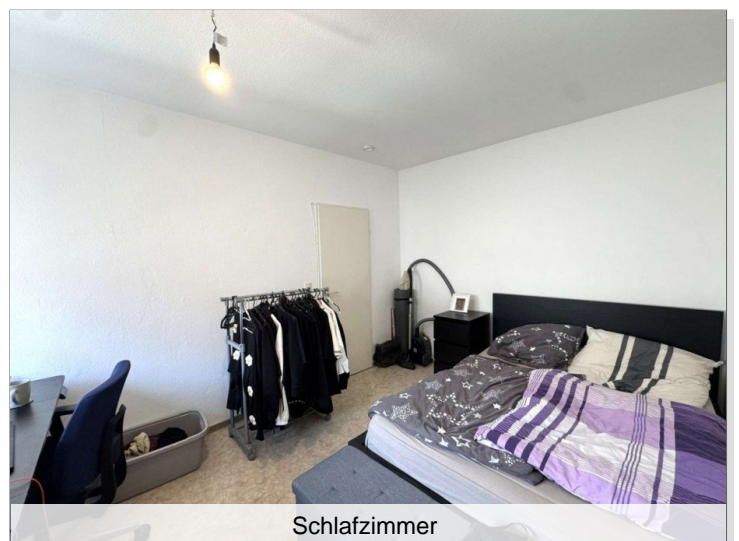
Küche



Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 55,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50284



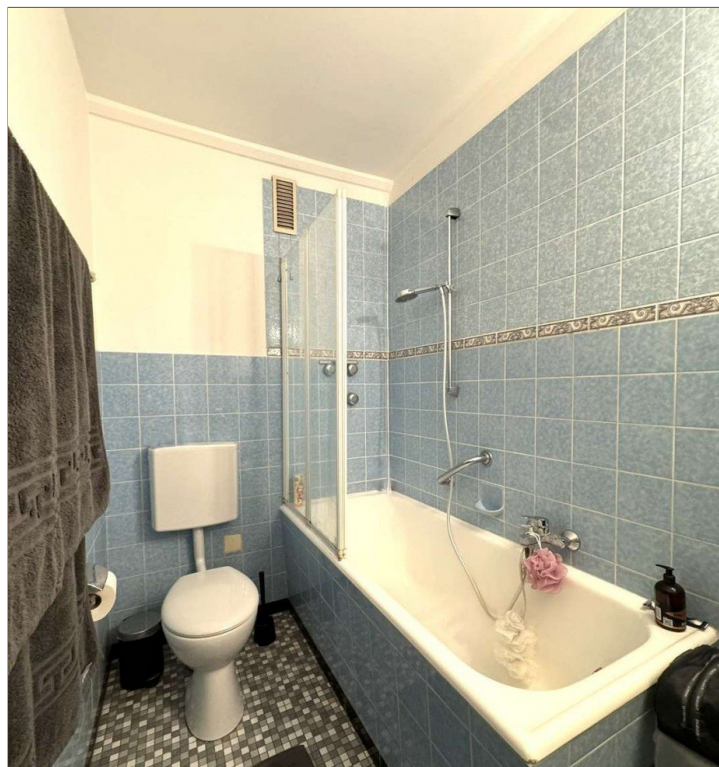
Lagerraum



Balkon



Balkon



Badezimmer

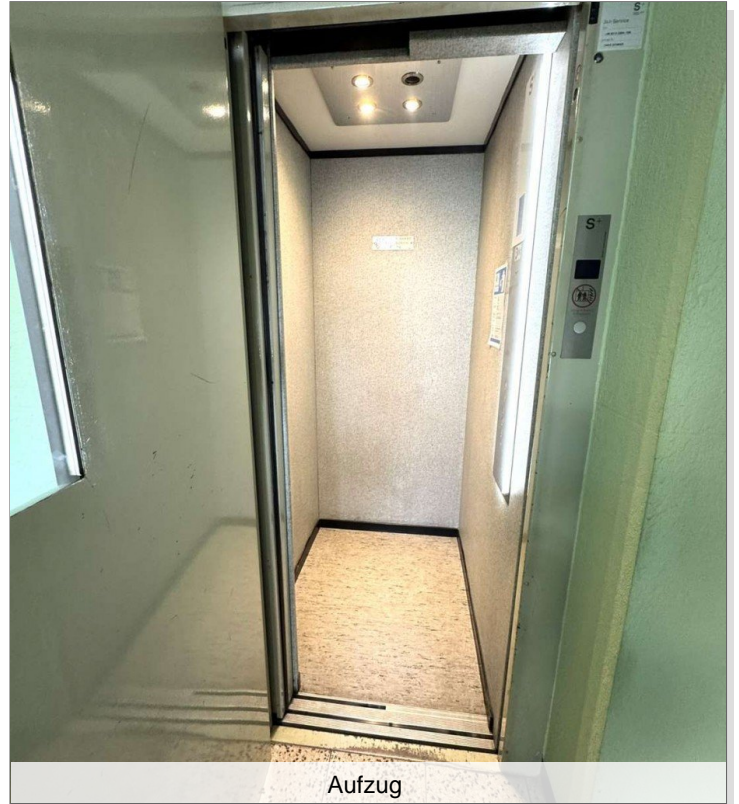
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 55,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50284



Küche



Aufzug

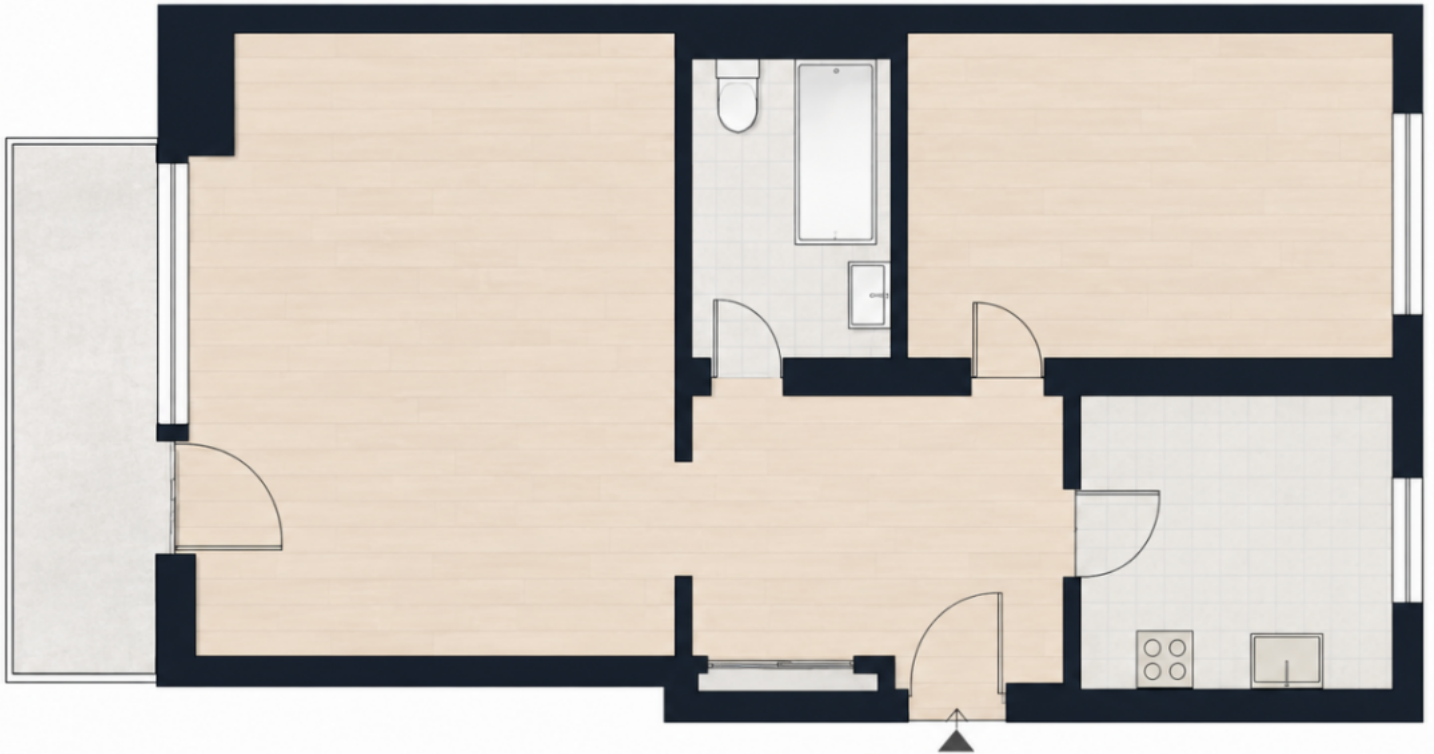


Treppenhaus

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 55,41 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50284



Grundriss

