

## EXPOSÉ

# HEGERICH: Helle 1-Zimmer Wohnung in sehr guter Lage!



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 90403 Nürnberg

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 41 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 150,- €

Warmmiete (ca.): 825,- €

Etage: 2

Aufzug: Personenaufzug

**Kaltmiete  
€ 675,-**

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 1 Zimmer

> 41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50296



## Objekteckdaten:

|                                          |                                                                            |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Objektart                                | Etagenwohnung                                                              |
| Adresse                                  | 90403 Nürnberg - Nürnberg, Stadt - Nürnberg<br>Zentrum - Nürnberg (Sebald) |
| Baujahr                                  | 1972                                                                       |
| Zimmerzahl                               | 1                                                                          |
| Wohnfläche (ca.)                         | 41 m²                                                                      |
| Kaltmiete                                | 675,- €                                                                    |
| Nebenkosten (ca.)                        | 150,- €                                                                    |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja                                                                         |
| Warmmiete (ca.)                          | 825,- €                                                                    |
| Kaution                                  | 1.950,- €                                                                  |
| Etage                                    | 2                                                                          |
| Aufzug                                   | Personenaufzug                                                             |
| Balkon                                   | ja                                                                         |
| Energieausweis                           | Verbrauchsausweis                                                          |
| Wesentlicher Energieträger               | Öl                                                                         |
| Energieverbrauchskennwert                | 186 kWh / (m²*a)                                                           |
| Energieausweis Ausstelldatum             | 2018-06-22                                                                 |
| Energieausweis gültig bis                | 22.06.2028                                                                 |
| Energieausweis Jahrgang                  | ab dem 1.5.2014                                                            |
| Energieausweis Werteklasse               | F                                                                          |
| Energieausweis Baujahr                   | 1972                                                                       |
| Energieausweis Gebäudeart                | Wohngebäude                                                                |
| Unterkellert                             | ja                                                                         |
| Badezimmer                               | 1                                                                          |
| Küche                                    | Einbauküche                                                                |
| Bodenbelag                               | Parkett                                                                    |
| Heizung                                  | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung                                | Öl                                                                         |
| Haustiere                                | nein                                                                       |
| Zustand                                  | neuwertig                                                                  |
| bezugsfrei ab                            | ab sofort bezugsfrei!                                                      |

## Objektbeschreibung:

Die hier angebotene ca. 41 m² große 1- Zimmer-Wohnung befindet sich

im 2. Stock eines Mehrfamilienhauses.

Die Einheit, welche Sie über das Treppenhaus betreten können, wurde frisch renoviert und befindet sich daher in einem gepflegtem Zustand. In der Wohnung angekommen, betreten Sie zunächst den Flur, hier finden Sie Platz für eine Garderobe mit Einbauschränken. Auf der linken Seite befindet sich das sehr schön renovierte Badezimmer. Hier stehen Ihnen ein Waschbecken, eine Dusche, Toilette und ein Handtuchrockner zur Verfügung.

Weiter den Flur entlang, betreten Sie den schönen, hellen, großzügigen Schlaf- und Wohnbereich. Dieser kann individuell gestaltet werden, hier ist die eine Raumaufteilung in Schlaf/ Wohnbereich gut möglich.

Durch das große Fenster zum angrenzenden Balkon, wird die Wohnung mit viel Licht durchflutet.

Hier im Wohnbereich finden Sie auch den Zugang zu der Kochnische, welche mit mit einer Einbauküche (Maßanfertigung) ausgestattet ist. Hier können Sie tolle Gerichte zubereiten und diese anschließend mit Ihren Gäste an einer gemütlichen Essecke im Wohn- und Essbereich servieren und genießen.

Zu der charmanten Wohneinheit gehört ein Kelleranteil und ein gemeinschaftlicher Wasch-/Trockenraum. Dieser bietet durch eine Gemeinschaftswaschmaschine die Möglichkeit Wäsche zu waschen und zu trocknen.

Die Kaution beträgt 3 Monatskaltmieten.

## Ausstattung:

- Parkettboden
- Einbauküche
- Markise
- Kelleranteil
- Trockenraum
- Gemeinschaftswaschmaschine u. Trockner gegen Gebühr im Keller zu nutzen

## Lagebeschreibung:

Nähe des Pegnitzufers gelegen und im exklusiven Altstadtteil St. Sebald befindet sich die hier angebotene 1-Zimmer Wohnung.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Nürnberger Innenstadt. Mit ansprechenden und größtenteils schon alteingesessenen Lokaltäten und Geschäften lädt die Fußgängerzone zum schlendern, verweilen, shoppen und vielem mehr ein. Weltweit bekannte Sehenswürdigkeiten wie die Nürnberger Kaiserburg, das historische Albrecht-Dürer-Haus sowie der jährlich zur Adventszeit den Christkindlesmarkt beherbergende Hauptmarkt sind ebenso in unmittelbarer Nähe und ziehen jedes Jahr aufs Neue zahlreiche Touristen aus Nah- und Fern an. Auch das Auto kann oftmals getrost stehen gelassen werden. Öffentliche Verkehrsmittel

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 1 Zimmer

> 41 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50296



wie U-Bahn und Bus sind bequem zu Fuß erreichbar. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist in ca. 11 Minuten öffentlich erreichbar und stellt einen Knotenpunkt für alle weiteren Verbindungen in jegliche Richtung dar. Mit dem PKW erreichen Sie die Autobahnen A3, A6, A9 und A73 in wenigen Fahrminuten. Aufgrund der exzellenten Innenstadtlage sind für den täglichen Bedarf z. B. Supermärkte, Bäcker, Metzger, Apotheken, Ärzte uvm. in nächster Umgebung. Etliche fußläufige Erholungs- und Freizeitangebote wie Museen, Kinos und leckere Restaurants runden den Standort charmant ab, und zeigen somit nochmal die Vorteile des Wohnens in zentraler, begehrter und belebter Lage auf.

## 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](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:



Wohnbereich



Einbauküche

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 1 Zimmer

- > 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50296



Flur



Badezimmer

# Eckdaten

> 1 Zimmer

> Objektnummer: WV50296



**Ansprechpartner:**

**E-Mail:** [ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

**Firmendaten:**

Tel.: +49 (911) 131 605 0  
Fax: +49 (911) 131 605 44  
E-Mail: [kontakt@hegerich-immobilien.de](mailto:kontakt@hegerich-immobilien.de)

**Ihre Notizen:**