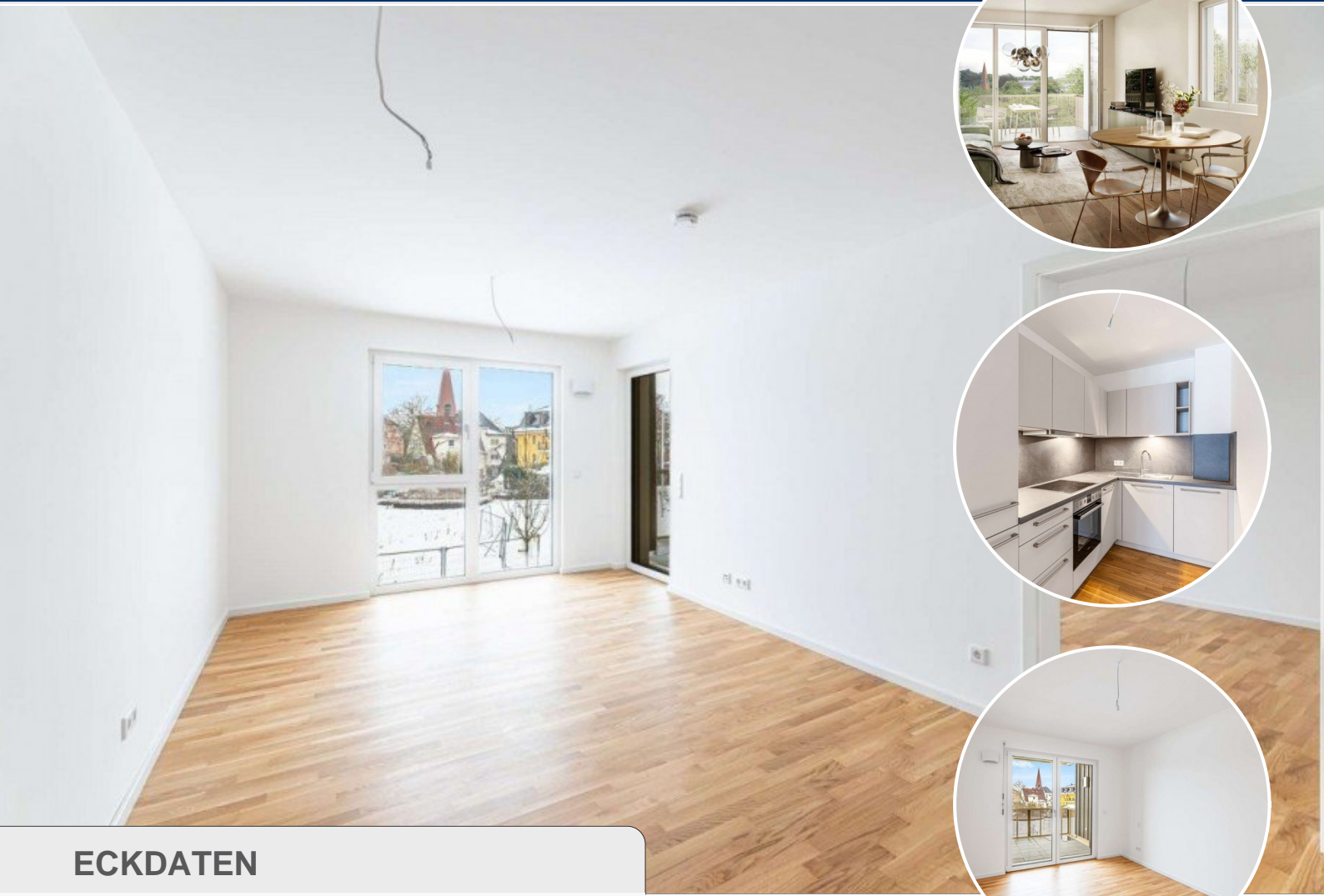




# EXPOSÉ

## HEGERICH: Ihr neues Zuhause in Nürnberg-Höfen - Modern, nachhaltig, bezugsfertig



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 90431 Nürnberg

Baujahr: 2025

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 54,72 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 191,52 €

Warmmiete (ca.): 1.203,08 €

Etage: 1

Anzahl Etagen: 3

**Kaltmiete**  
**€ 916,56**

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 54,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: WVHOB103



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90431 Nürnberg
Baujahr	2025
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	54,72 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	916,56 €
Nebenkosten (ca.)	191,52 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.203,08 €
Kaution	3,03 €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Loggia	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 95,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
Endenergiebedarf	19,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-01-22
Energieausweis gültig bis	22.01.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A_PLUS
Energieausweis Baujahr	2025
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	8,52 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe

Ausstattung

GEHOBEN

Zustand

Erstbezug

bezugsfrei ab

01.03.2026

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 54,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: WVHOB103



## Objektbeschreibung:

Mit HÖFE-N erwartet Sie ein hochwertig realisiertes Neubauprojekt, das zeitgemäßen Wohnkomfort, eine durchdachte Architektur und eine nachhaltige Bauweise vereint. Die Anlage wurde bereits vollständig fertiggestellt und bietet Ihnen die Möglichkeit, in ein neues Zuhause einzuziehen, das in jeder Hinsicht auf die Bedürfnisse moderner Mieter abgestimmt ist.

Auf einem rund 2.477 m<sup>2</sup> großen, urban gelegenen Grundstück entstanden insgesamt 38 exklusive Wohneinheiten mit ca. 2.501 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 39 komfortablen Stellplätzen. Das gesamte Projekt ist zukunftsorientiert geplant und bietet Wohnqualität, die sowohl im Alltag als auch langfristig überzeugt.

Die Wohnungen in HÖFE-N zeichnen sich durch moderne, funktionale Grundrisse und eine hochwertige Ausstattung aus. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, einladende Räume, während die sorgfältige Materialwahl und eine stilvolle Innenarchitektur ein angenehmes Wohnambiente schaffen. Jede Einheit verfügt über attraktive Freiflächen wie Balkone, Terrassen oder Loggien - ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ein echtes Highlight ist die hochwertige Einbauküche, die in jeder Wohnung bereits vollständig integriert und im Mietpreis enthalten ist. Mit ihrer erstklassigen Ausstattung setzt die moderne Küche neue Maßstäbe: Eine elegante Flachschildhaube, stilvolle Unterboden- und Nischenbeleuchtung, Geschirrspüler, Einbaueherd, Glaskeramikkochfeld sowie eine praktische Kühl-Gefrier-Kombination der Marke Juno bieten höchsten Komfort im Alltag. Ergänzt wird das hochwertige Ensemble durch eine Spüle mit passender Armatur von der Marke Franke. Die Fronten in edlem Kieselgrau, die Küchenzeile in Basalt-Graphit-Nachbildung und die elegante Edelstahl-Griffleiste verleihen der Küche eine moderne, harmonische und zugleich äußerst hochwertige Optik, die das stilvolle Ambiente der Wohnungen perfekt unterstreicht.

Das Gebäude wurde als KfW-Effizienzhaus 40 NH errichtet und ist Teil eines nach DGNB und QNG zertifizierten Quartiers. Für Sie als Mieter bedeutet das: niedriger Energieverbrauch, ein angenehmes Raumklima und ein Wohnumfeld, das auf ökologische Verantwortung setzt. Die nachhaltige Bauweise sorgt zudem für langfristig stabile Nebenkosten. Die Lage im beliebten Nürnberger Stadtteil Höfen bietet alles, was modernes Wohnen auszeichnet. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erreichen Sie die Innenstadt schnell und unkompliziert. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von einem Wohngebiet mit Entwicklungspotenzial - ruhig, gewachsen und dennoch bestens vernetzt.

Zu vielen Wohnungen können Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage angemietet werden. So gelangen Sie jederzeit komfortabel und wettergeschützt in Ihr Zuhause.

Ob Singles, Paare oder Familien - HÖFE-N bietet für verschiedenste Lebenssituationen das passende Mietangebot. Die Kombination aus hochwertiger Bauqualität, energieeffizientem Konzept und attraktiver Lage macht das Projekt zu einem idealen Wohnort für alle, die Wert auf Lebensqualität, Nachhaltigkeit und modernes Wohnen legen.

## Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Wohnungen, zusätzlicher Handtuchheizkörper
- Hochwertige bodengleiche Duschen mit Wandablauf
- Hochwertige Parkettböden im Schiffsbodenverband
- Aufzüge
- Ansprechend gestaltete Außenanlagen mit Baum- und Heckenpflanzungen
- Vorrüstung eines homeway -Multimedia- Heim-Netzwerkes
- Elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern und Fenstertüren
- Jede Wohnung mit eigenem Freisitz in Westausrichtung
- Nachhaltige Wärmeversorgung Effizienzhausstandard 40 NH mittels Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage
- Holzhybrid-Bauweise mit Außenwänden als hochgedämmte Holzkonstruktion

## Lagebeschreibung:

HÖFE-N punktet mit einer ausgezeichneten Anbindung und urbaner Infrastruktur. Die nur rund 900 Meter entfernte U-Bahn-Station Muggenhof (Linie U1) sowie mehrere fußläufig erreichbare Bushaltestellen (Linien 38 und N14) gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und darüber hinaus. Über die nahegelegene Siegmundstraße erreichen Sie in wenigen Minuten den Frankenschnellweg (A73) - ein idealer Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Arztpraxen und Apotheken. Für Familien attraktiv: Kindergarten, Grundschule und Spielplätze liegen in bequemer Reichweite. Sport- und Freizeitangebote wie ein Kletterzentrum oder Grünflächen am Pegnitzgrund runden das urbane Wohnen im Grünen perfekt ab.

## 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.

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 54,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHOB103



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:



Schlafzimmer beispielhaft



Visualisierung Wohnbereich



Balkon



Küche beispielhaft



Flur beispielhaft

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 54,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHOB103



Badezimmer beispielhaft



Wohnzimmer Visualisierung



Visualisierung Innenhof



Außenansicht



Visualisierung Außenbereich

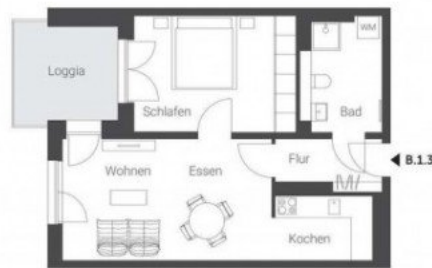


Terrasse- Visualisierung

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 54,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WVHOB103



1. Obergeschoss  
2-Zimmer-Wohnung

Wohnung B.1.3	Wohnfläche   m <sup>2</sup>
Wohnen, Essen, Kochen	24.91
Schlafen	14.76
Bad	6.83
Flur	3.96
Loggia (50%)	4.26
<b>Wohnung gesamt</b>	<b>54.72</b>



Lage im Gebäude | 1. Obergeschoss



Grundriss\_B\_1.3

N



Maßstab 1:100 bei Ausdruck in DIN A3 ohne Seitenanpassung (Skalierung). Abgebildeter Planstand Februar 2025. Im Zuge der weiteren, detaillierteren Planung sind Änderungen vorbehalten. Dargestellte Möbel und Küchen sind unverbindliche Einrichtungsbeispiele und nicht als Leistungsangebot enthalten.

