



# EXPOSÉ

## HEGERICH: Komplett sanierte 1-Zimmer-Wohnung in idealer Lage am Wöhrder See



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 90402 Nürnberg  
Baujahr: 1958  
Zimmerzahl: 1  
Wohnfläche (ca.): 46 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 175,- €  
Warmmiete (ca.): 800,- €  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Öl

**Kaltmiete  
€ 625,-**

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 1 Zimmer

> 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 5636915



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90402 Nürnberg
Baujahr	1958
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	46 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	625,- €
Nebenkosten (ca.)	175,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	800,- €
Kautions	1.785,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	95 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-11-26
Energieausweis gültig bis	25.11.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1958
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Zustand	modernisiert
bezugsfrei ab	01.08.2026

## Objektbeschreibung:

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine 1-Zimmer Etagenwohnung, welche sich in einem Mehrfamilienhaus in dem beliebten, ruhigen Stadtteil Marienvorstadt befindet und mit ihren vielen Vorzügen besticht.

Die Zimmer sind geräumig und hell, der Aufbau der Wohnung einladend, durchdacht und freundlich.

Angekommen in der Wohnung, betreten Sie zunächst den Flur, von dem Sie sämtliche Zimmer aus erreichen.

Das großzügige, gemütliche Wohnzimmer, das über den größten Flächenanteil innerhalb der Wohnung verfügt, lädt dazu ein, Ihrer Kreativität freien Lauf lassen zu können.

Das raumhoch geflieste Tageslichtbadezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken ist modern, hell und funktionell gestaltet und sorgt somit dafür, dass Sie sich wohl fühlen können.

Des Weiteren verfügen Sie als Mieter der Immobilie über ein Kellerabteil, welches Ihnen weiteren Stauraum bietet.

Ihr Auto können Sie in den umliegenden Straßen parken.

## Ausstattung:

- KELLERABTEIL
- FAHRRADABSTELLPLATZ IM INNENHOF
- RAUMHOCH GEFLIESTES TAGESLICHTBAD
- 16 CM AUSSENDÄMMUNG
- 2-FACH VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER
- HAUSMEISTERSERVICE

## Lagebeschreibung:

Nürnberger Marienvorstadt - Zentral und Mobil!

Die hier angebotene Wohnung liegt östlich der historischen Nürnberger Altstadt, in der sogenannten Marienvorstadt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie alle universitären Einrichtungen befinden sich in der Nähe, wie beispielsweise Bäcker, Apotheken, Supermärkte, Campus und Hochschule.

Auch Restaurants, Bars und Kneipen erreichen Sie fußläufig. In acht Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad die Innenstadt, sowie den Hauptbahnhof Nürnberg.

Einmal aus dem Haus gestolpert gelangen Sie schon zur S-Bahn-, Bus- und Straßenbahnhaltestelle.

Hier sind Sie in unmittelbarer Stadtnähe bestens angebunden. Für den Ausgleich zum Trubel der Stadt sorgt die Wöhrder Wiese die nur einen Katzensprung entfernt liegt. Hier können Sie im Grünen die Natur genießen und ausgedehnte Spaziergänge unternehmen.

## 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

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 1 Zimmer

- > 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5636915



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!

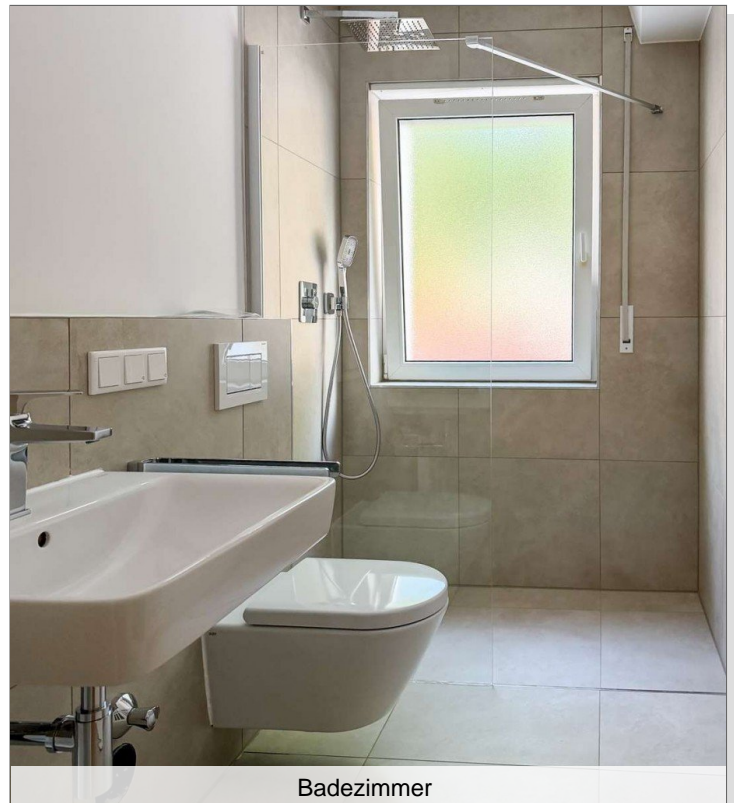
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)



Küchenbereich



Flur

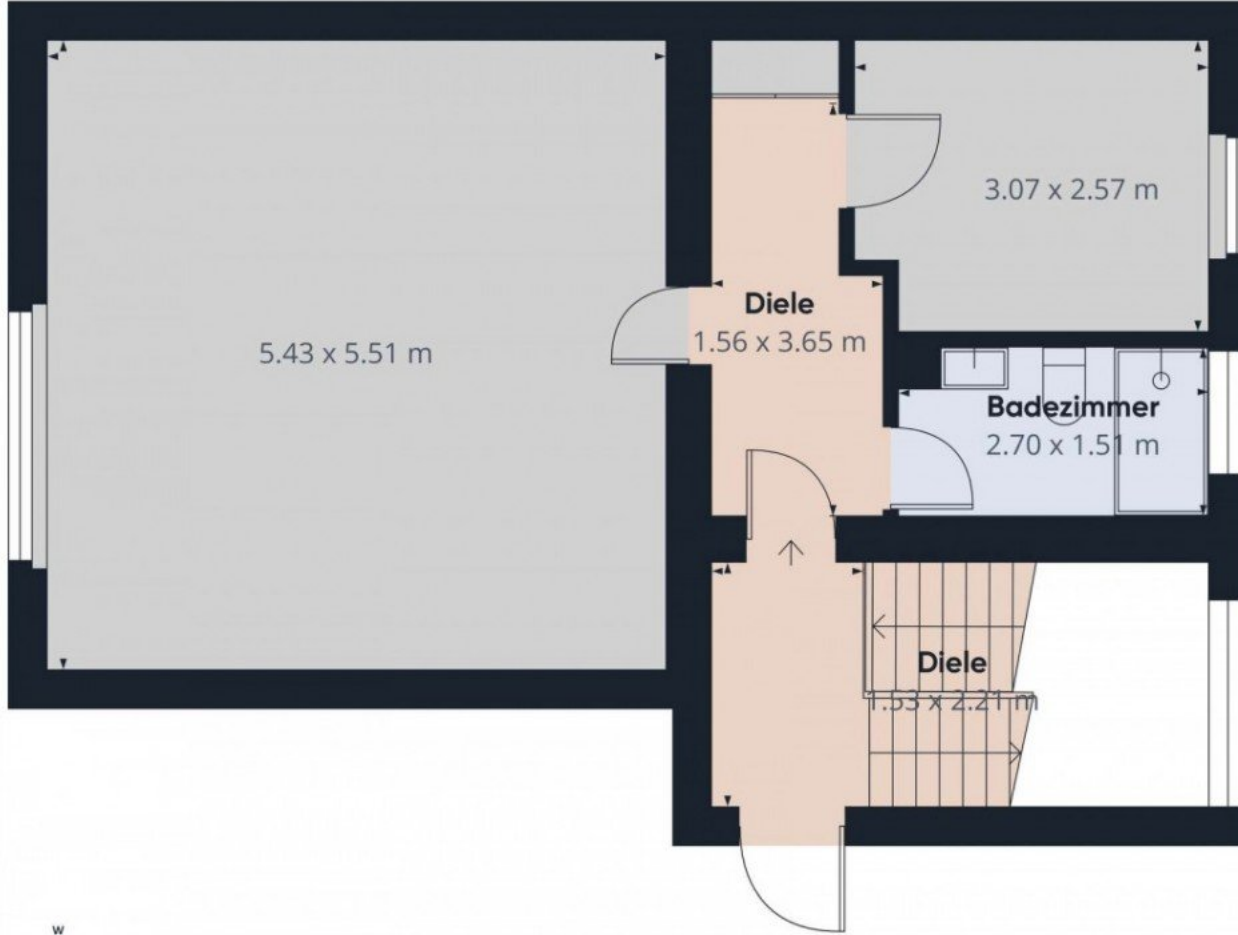


Badezimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 1 Zimmer

- > 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 5636915



Grundriss



Wohnfläche<sup>®</sup>  
50,73 m<sup>2</sup>

(1) Ist die Gesamfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

