

EXPOSÉ

HEGERICH: Licht, Raum und Komfort - Moderne 5-Zimmer- Neubauwohnung in bester Wohnqualität



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 90439 Nürnberg

Baujahr: 2023

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 136,90 m²

Nebenkosten (ca.): 417,- €

Warmmiete (ca.): 2.333,60 €

Aufzug: Personenaufzug

Balkon: ja

**Kaltmiete
€ 1.916,60**

> Erdgeschosswohnung

> Nürnberg

> 5 Zimmer

> 136,90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50293



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	90439 Nürnberg
Baujahr	2023
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	136,90 m²
Kaltmiete	1.916,60 €
Nebenkosten (ca.)	417,- €
Warmmiete (ca.)	2.333,60 €
Kaution	5.749,80EUR
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	31 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-10-17
Energieausweis gültig bis	17.10.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2023
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	4
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	neuwertig

Objektbeschreibung:

Diese hochwertige 5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem modernen Mehrfamilienhaus, das im Jahr 2023 fertiggestellt wurde. Das Wohnensemble in Nürnberg Sündersbühl vereint zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Bauweise und ein durchdachtes Wohnkonzept für höchste Ansprüche an Komfort und Lebensqualität.

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt die effiziente und großzügige Raumaufteilung. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit vorbereitetem Küchenanschluss bietet ideale Voraussetzungen zur Verwirklichung Ihrer individuellen Traumküche und bildet den zentralen Lebensmittelpunkt der Wohnung. Große Fensterflächen schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente und sorgen für eine angenehme, freundliche Wohnatmosphäre. Direkt vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und den perfekten Ort für entspannte Stunden im Freien bietet.

Neben dem großzügigen Schlafzimmer stehen drei weitere Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden können. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Das moderne Badezimmer wird durch ein zusätzliches Duschbad ergänzt und bietet somit hohen Komfort im Alltag. Das durchdachte Raumkonzept wird durch einen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie einen separaten, abschließbaren Kellerersatzraum direkt neben der Wohnung ergänzt und schafft zusätzlichen Stauraum für den Alltag.

Die hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung und ansprechenden Bodenbelägen unterstreicht den modernen Charakter der Immobilie. Dank der gelungenen Kombination aus großzügigen Wohnbereichen, durchdachtem Grundriss und attraktiver Außenfläche bietet diese Wohnung ein Zuhause, das Funktionalität, Komfort und Wohnqualität auf ideale Weise miteinander verbindet.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Sündersbühl - einer urbanen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt. Das Wohnumfeld ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft mit Mehrfamilienhäusern sowie einer sehr guten Nahversorgung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Kindergärten, Schulen und weitere öffentliche Einrichtungen ergänzen das attraktive Wohnumfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Linie U1 sowie mehrere Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in weitere Stadtteile. Auch mit dem Pkw sind die wichtigsten Verkehrsachsen und Autobahnen in kurzer Zeit erreichbar.

Für Freizeit und Erholung bieten die umliegenden Grünflächen sowie der nahe Pegnitzgrund vielfältige Möglichkeiten zum Spaziergehen,

> Erdgeschosswohnung

> Nürnberg

> 5 Zimmer

> 136,90 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50293



Joggen oder Radfahren. Die Kombination aus urbanem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und einer umfassenden Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Berufstätige, Studierende als auch Familien 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:



Schlafzimmer (KI visualisiert)



Kinderzimmer (KI visualisiert)



Küche (KI visualisiert)



Arbeitszimmer (KI visualisiert)

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 5 Zimmer

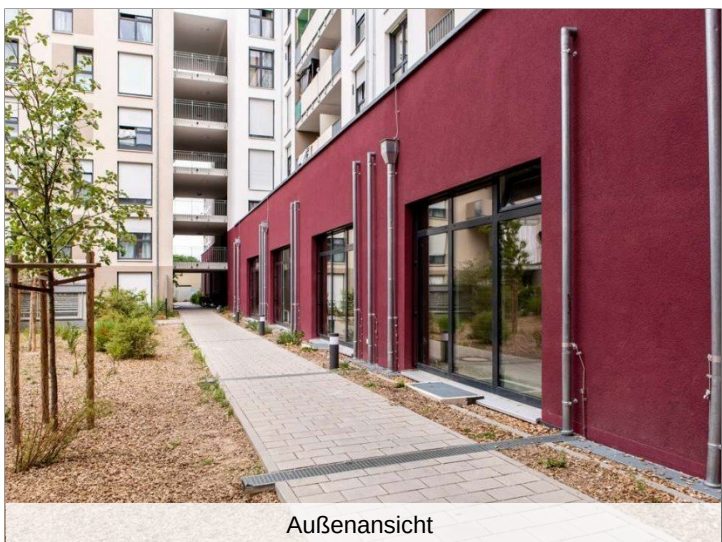
- > 136,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50293



Terrasse (KI visualisiert)



Außenansicht



Außenansicht



Anlage



Badezimmer (KI visualisiert)

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 5 Zimmer

- > 136,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50293



Abstellraum (KI visualisiert)

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 5 Zimmer

- > 136,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50293



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 5 Zimmer

- > 136,90 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50293



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

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

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: