



# EXPOSÉ

## HEGERICH: Lichtdurchflutete 3 Zimmerwohnung mit wunderschönem Blick über Nürnberg!



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 90491 Nürnberg  
Baujahr: 1962  
Letzte Modernisierung: 2024  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 95 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 230,- €  
Warmmiete (ca.): 1.225,- €  
Etage: 6

**Kaltmiete  
€ 995,-**

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 3 Zimmer

> 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: WV50290



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90491 Nürnberg
Baujahr	1962
Letzte Modernisierung	2024
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	95 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	995,- €
Nebenkosten (ca.)	230,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.225,- €
Kaution	2.985EUR
Etage	6
Anzahl Etagen	7
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	117 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2025-08-12
Energieausweis gültig bis	11.08.2035
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1962
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Wintergarten	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	Ab sofort

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50290



## Objektbeschreibung:

Diese großzügige 95 m<sup>2</sup> große Dreizimmerwohnung befindet sich im sechsten Obergeschoss eines gepflegten Wohngebäudes mit Aufzug. Sie besticht durch eine ideale Raumaufteilung sowie einen wunderschönen Ausblick über ganz Nürnberg.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Flur, der als Verteiler zu den verschiedenen Räumen dient. Die abgetrennte Küche ist direkt vom Eingangsbereich zugänglich und bietet genügend Platz für Kochspaß und Stauraum.

Das helle und geräumige Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem lichtdurchfluteten Wintergarten auf der Nordseite sowie zum großen Südbalkon, der einen atemberaubenden Panoramablick über die Stadt bietet - ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Ein weiterer Flur führt Sie zu den privaten Bereichen der Wohnung: dem Kinderzimmer, dem Schlafzimmer, einem separaten WC sowie dem Badezimmer. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alle Annehmlichkeiten, die für den Alltag erforderlich sind.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine großzügige Raumaufteilung, moderne Annehmlichkeiten und eine exklusive Aussicht legen.

## Ausstattung:

- Wintergarten
- Balkon: Süd-Westen
- Wasch- und Trockenraum,
- Fahrradraum
- Aufzug
- Kellerabteil
- 2-fach verglaste Fenster

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage am Leipziger Platz 1 im Herzen von Nürnberg. Dieses Stadtviertel zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind bequem fußläufig erreichbar. Der Leipziger Platz selbst bietet eine grüne Oase inmitten der Stadt, die sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Entspannen eignet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent:

Bushaltestellen sowie die nächste U-Bahn-Station liegen in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile. Für Pendler ist die Lage ebenfalls ideal, da der Hauptbahnhof und wichtige Verkehrsknotenpunkte gut erreichbar sind.

Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen, während Naturliebhaber die umliegenden Grünanlagen und Parks zu schätzen wissen. Auch kulturelle Einrichtungen wie Museen, Theater und Kinos sind nur wenige Minuten entfernt.

Am Leipziger Platz wohnen Sie zentral, ohne auf Ruhe und Erholungsmöglichkeiten verzichten zu müssen - ein idealer Wohnort für Familien, Paare und Berufstätige.

## 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).

## Objektbilder:



Wohnbereich

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50290



Balkon



Wintergarten



Aussicht



Schlafzimmer



Wohnbereich



Büro / Gäste

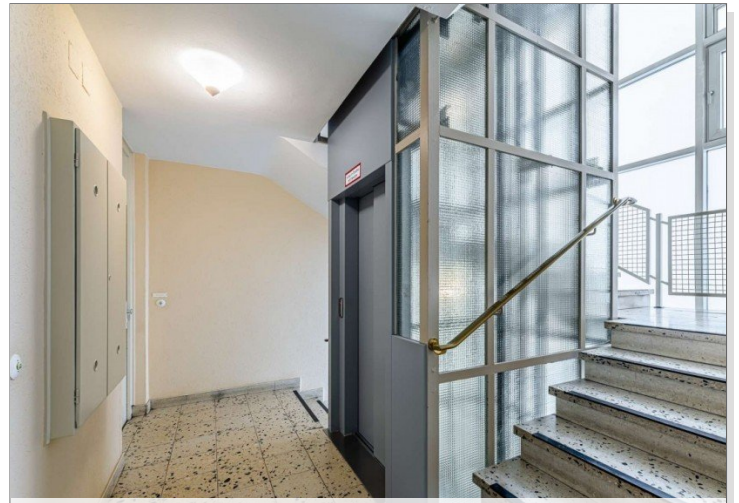
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50290



Flur



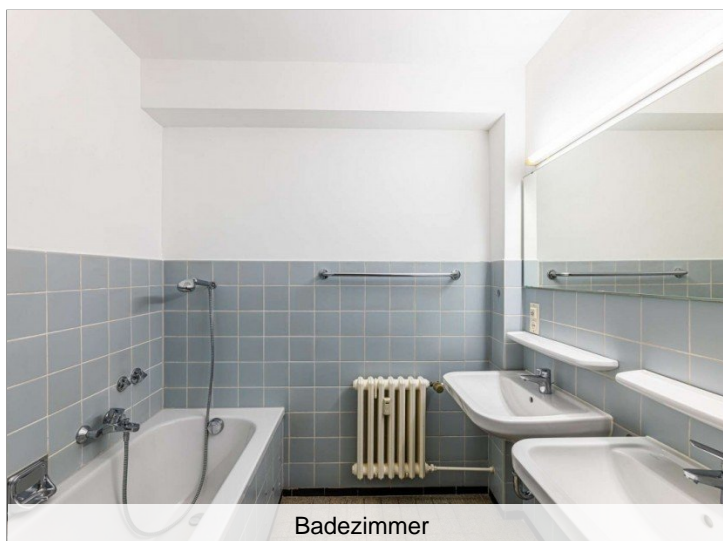
Treppenhaus



Kochen



Außenansicht



Badezimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50290



