



## EXPOSÉ

# HEGERICH: Mehr Platz für das, was wirklich zählt - Familienfreundliche 4-Zimmer-Neubauwohnung



### ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 90439 Nürnberg

Baujahr: 2023

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 114,93 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 349,- €

Warmmiete (ca.): 1.958,02 €

Balkon: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaltmiete  
€ 1.609,02**

> Erdgeschosswohnung

> Nürnberg

> 4 Zimmer

> 114,93 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50294



## Objekteckdaten:

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Objektart                    | Erdgeschosswohnung |
| Adresse                      | 90439 Nürnberg     |
| Baujahr                      | 2023               |
| Zimmerzahl                   | 4                  |
| Wohnfläche (ca.)             | 114,93 m²          |
| Kaltmiete                    | 1.609,02 €         |
| Nebenkosten (ca.)            | 349,- €            |
| Warmmiete (ca.)              | 1.958,02 €         |
| Kaution                      | 4.827,06 EUR       |
| Balkon                       | ja                 |
| Energieausweis               | Bedarfsausweis     |
| Wesentlicher Energieträger   | Fernwärme          |
| Endenergiebedarf             | 31 kWh / (m²*a)    |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2023-07-17         |
| 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                 | 3                  |
| Badezimmer                   | 1                  |
| Bodenbelag                   | Fliesen, Parkett   |
| Heizung                      | Fußbodenheizung    |
| Befeuerung                   | Fernwärme          |
| Ausstattung                  | STANDARD           |
| Abstellraum                  | ja                 |
| Gäste-WC                     | ja                 |
| Zustand                      | neuwertig          |

## Objektbeschreibung:

In einem modernen Wohnensemble aus dem Jahr 2023 erwartet Sie diese ansprechende 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, die durch ihre gelungene Kombination aus Funktionalität, Wohnqualität und Wohlfühlatmosphäre überzeugt. Das Gebäude steht für zeitgemäßes Wohnen in einem attraktiven und gewachsenen Wohnumfeld.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft einen einladenden Treffpunkt für Familie und Freunde. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und verbinden den Innenbereich harmonisch mit der Terrasse, die zum Entspannen an der frischen Luft einlädt.

Die Wohnung verfügt über ein komfortables Schlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die sich flexibel an individuelle Lebenssituationen anpassen lassen. Ob Kinderzimmer, Homeoffice, Gästebereich oder Hobbyraum - hier finden Sie die passende Lösung für Ihre persönlichen Wohnbedürfnisse.

Besonderen Komfort bieten das moderne Badezimmer sowie ein zusätzliches Duschbad, wodurch auch im Familienalltag ausreichend Freiraum geschaffen wird. 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 Neubausausstattung mit Fußbodenheizung, zeitlosen Materialien und einer energieeffizienten Bauweise schafft ein angenehmes Wohnklima und erfüllt die Anforderungen an modernes Wohnen. Die Wohnung eignet sich gleichermaßen für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Komfort, Qualität und eine nachhaltige Immobilie legen.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Sünderbühl - 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 Spazierengehen, Joggen oder Radfahren. Die Kombination aus urbanem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und einer umfassenden Infrastruktur macht diesen

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Nürnberg

> 4 Zimmer

> 114,93 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50294



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](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



Küche / Essbereich (KI visualisiert)



Wohnbereich

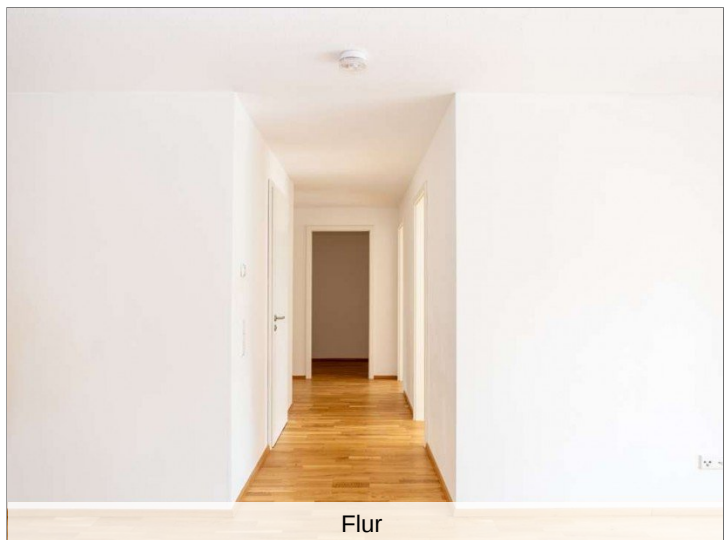


Küche / Essbereich

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

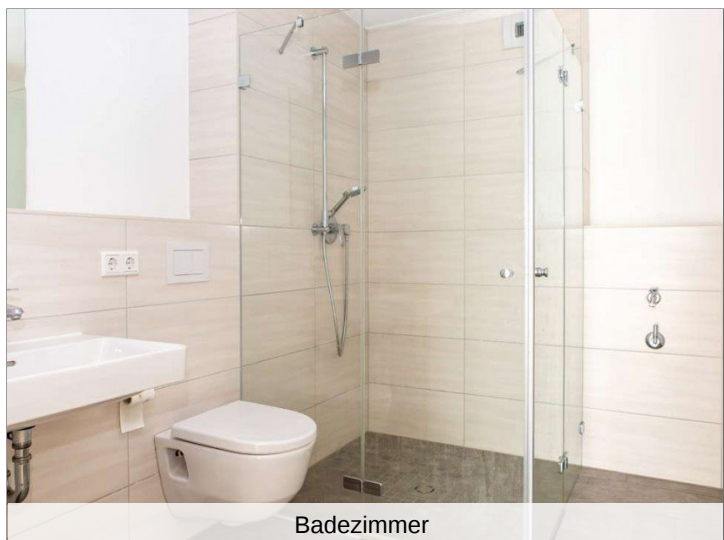
- > 114,93 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50294



Flur



Kinderzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer (KI visualisiert)



Kinderzimmer (KI visualisiert)



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 114,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50294



Büro (KI visualisiert)



Außenansicht / Innenhof



Büro



Außenansicht



Terrasse (KI visualisiert)

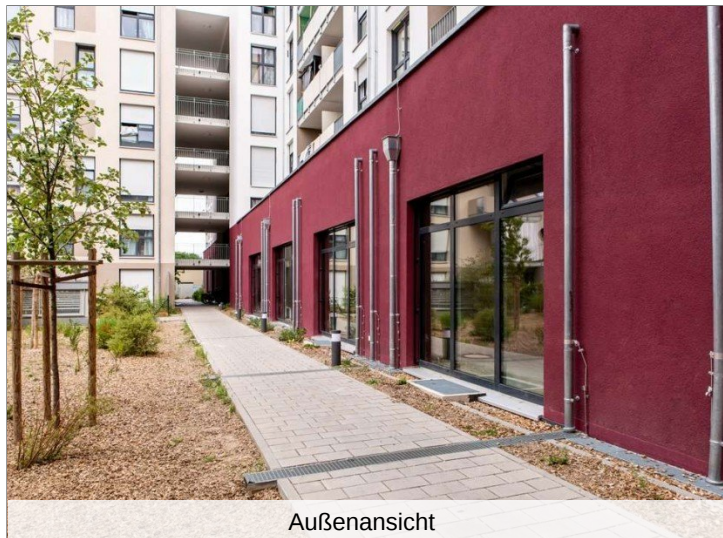


Außenansicht

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 114,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50294



Außenansicht



Gäste WC

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 114,93 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50294



# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 114,93 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50294



**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](mailto: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](mailto: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](mailto:kontakt@hegerich-immobilien.de)

**Ihre Notizen:**