

EXPOSÉ

HEGERICH: Ruhige 2-Zimmer-Wohnung in idealer Lage an der Wöhrder Wiese



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 90402 Nürnberg
Baujahr: 1958
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 58 m²
Warmmiete (ca.): 995,- €
Etage: 1
Balkon: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaltmiete
€ 815,-**

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 5914344



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90402 Nürnberg
Baujahr	1958
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	58 m²
Kaltmiete	815,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	995,- €
Etage	1
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	95 kWh / (m²*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
WG-geeignet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	ab sofort

Objektbeschreibung:

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine 2-Zimmer Wohnung, welche sich im 1. Obergeschoss 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 gemütliche Schlafzimmer bietet genug Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und eine Kommode.

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

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

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der angrenzende Balkon mit Süd-Ausrichtung.

Des Weiteren verfügen Sie als Mieter der Immobilie über ein Kellerabteil sowie ein Dachbodenabteil, welche Ihnen weiteren Stauraum bieten.

Ihr Auto können Sie in den umliegenden Straße parken oder aber direkt auf dem Grundstück eine Garage für EUR 100,-- anmieten.

Ausstattung:

- EINBAUKÜCHE
- KELLERABTEIL
- FAHRRADABSTELLPLATZ IM INNENHOF
- RAUMHOCH GEFLIESTES TAGESLICHTBAD
- DUSCH-BADEWANNE
- 16 CM AUSSENDÄMMUNG
- 2-FACH VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER
- HAUSMEISTERSERVICE
- RUHIGER SÜD-BALKON

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-

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5914344



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 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

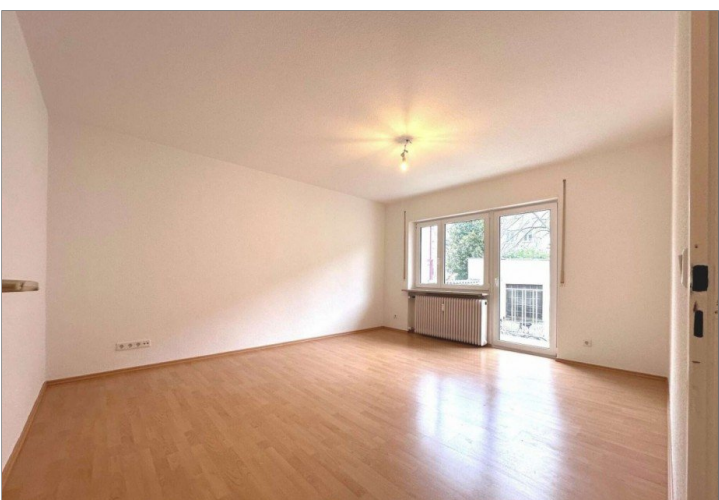
Objektbilder:



Schlafzimmer KI



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5914344



Einbauküche

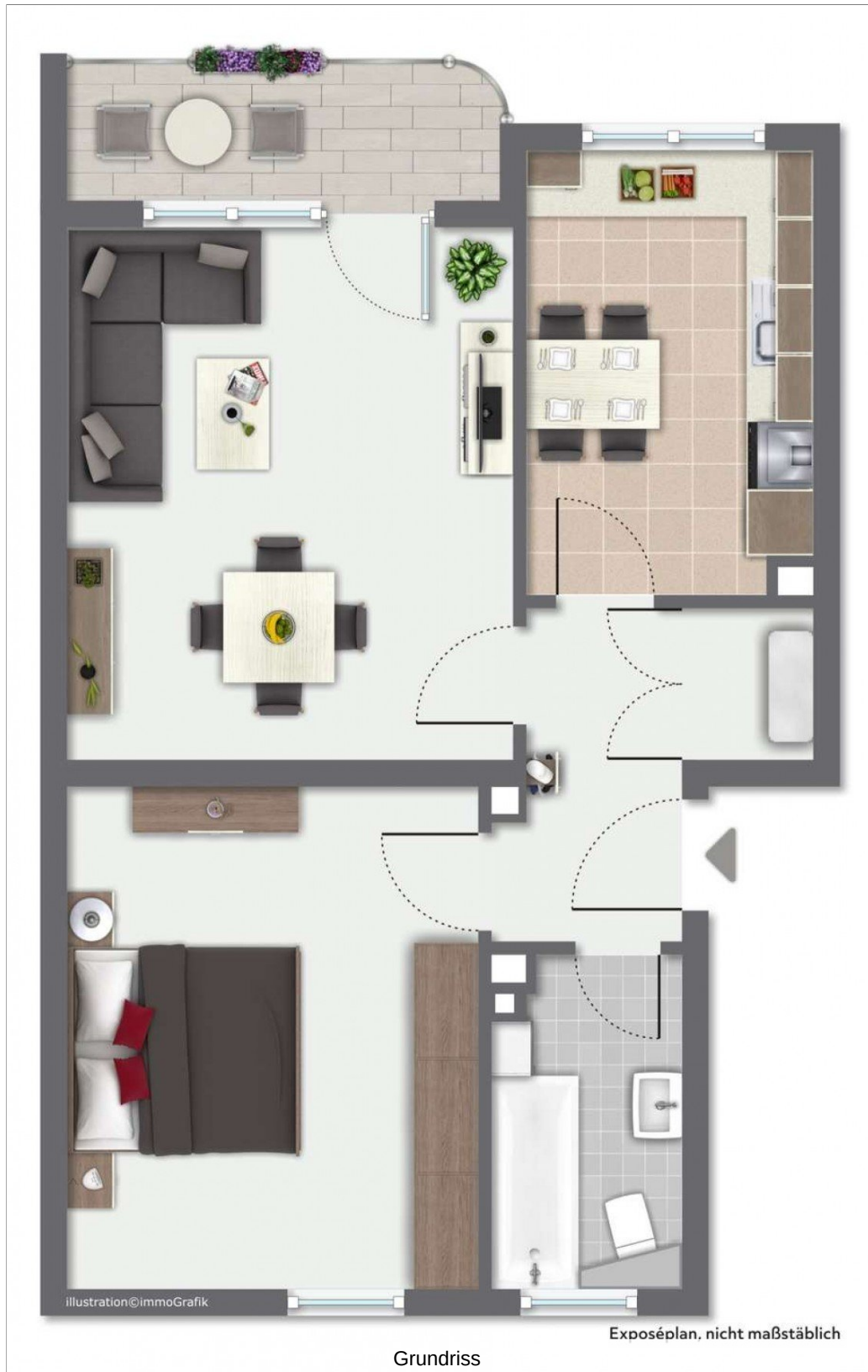


Tageslichtbad

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5914344



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 5914344



Ansprechpartner:

Herr Marcus Schubert

Telefon: +49 911 131 605-0

E-Mail: ms@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: