



EXPOSÉ

HEGERICH: Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit optimaler Verkehrsanbindung



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 90489 Nürnberg
Baujahr: 1953
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 52 m²
Warmmiete (ca.): 905,- €
Etage: 4
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Gas

**Kaltmiete
€ 725,-**

> Etagenwohnung
> Nürnberg
> 2 Zimmer

> 52 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50295



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90489 Nürnberg
Baujahr	1953
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	52 m ²
Kaltmiete	725,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	905,- €
Etage	4
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	137 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-06-21
Energieausweis gültig bis	20.06.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1953
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	GEHOBEN
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	01.08.2026

Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten 10-Parteienhauses. Die Wohnung überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, helle Zimmer und moderne Ausstattungselemente.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen geräumigen Flur, der den Zugang zu allen weiteren Räumen ermöglicht. Direkt vom Flur aus

befindet sich das moderne Badezimmer, das mit einer Dusche ausgestattet ist und ausreichend Platz für zusätzlichen Stauraum bietet. Das Badezimmer ist ideal für alle, die eine angenehme und moderne Atmosphäre im Bad schätzen.

Das großzügige Wohnzimmer stellt den zentralen Mittelpunkt der Wohnung dar. Gegenüber dem Wohnzimmer liegt das Schlafzimmer, welches viel Platz für Staumöglichkeiten und einen großen Schrank bietet. Beide sind durch ihren Schnitt vielseitig nutzbar und als Büro oder Gästezimmer ebenfalls geeignet.

Die Küche ist ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnung. Hier können Sie Ihre Kochideen umsetzen und gleichzeitig von kurzen Wegen profitieren.

Die Fenster sind doppelt verglast und aus Kunststoff und die Gasetagenheizung der Wohnung wurden 2026 erneuert, was nicht nur die Energieeffizienz erhöht, sondern auch für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Diese tolle Immobilie ist ideal für Paare oder Singles, die ein modernes Zuhause mit einer guten Raumaufteilung und praktischen Extras suchen.

Ausstattung:

- vollumfänglich saniert:
 - ° neue Elektrik
 - ° neue Bodenbeläge
 - ° neue Türrahmen
 - ° neue Badausstattung (Dusche mit Glastrennwand, Waschmaschinenanschluss Waschbecken und Toilette)
- Kellerabteil
- Duschbad mit Fußbodenheizung
- 2-Fach verglaste Fenster in Kunststoffausführung

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt im Stadtteil Rennweg, einem bevorzugten Wohngebiet im Osten der Stadt. Die Lage bietet eine attraktive Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Innenstadt. Rennweg zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine Vielzahl an Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten aus.

Die Umgebung der Wohnung ist von einer sehr guten Infrastruktur geprägt. In der Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, die den täglichen Bedarf abdecken. Darüber hinaus gibt es im Viertel gemütliche Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte, die die Wohngegend beleben. Das Viertel bietet eine angenehme Balance aus Wohnkomfort und urbanem Flair.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent. Die Straßenbahnlinie 8 sowie mehrere Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt und verbinden die Wohnung mit der Innenstadt und anderen Teilen Nürnbergs. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist schnell erreichbar und ermöglicht eine gute

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 52 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50295



Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr. Auch die Autobahnen A3 und A9 sind von Rennweg aus bequem zu erreichen, was die Lage für Pendler sehr attraktiv macht.

Der Stadtpark Nürnberg ist fußläufig erreichbar und bietet mit seinen Grünflächen und Spazierwegen eine ideale Möglichkeit zur Naherholung. Auch der Wöhrder See ist nicht weit entfernt und lädt zu Freizeitaktivitäten wie Joggen, Radfahren oder Entspannen am Wasser ein. In der näheren Umgebung befinden sich zudem Sporteinrichtungen und Fitnessstudios.

Das Viertel ist ideal für Familien geeignet. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind in der Umgebung vorhanden, und auch die Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg ist gut erreichbar. Die Lage bietet somit auch für Studierende und junge Familien ein attraktives Umfeld.

Zusammenfassend befindet sich die Immobilie in einer hervorragenden Wohnlage mit einer ausgewogenen Mischung aus städtischer Nähe und ruhigem Wohnkomfort. Die gute Anbindung, die Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten und die angenehme Nachbarschaft machen diese besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Stadtliebhaber.

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

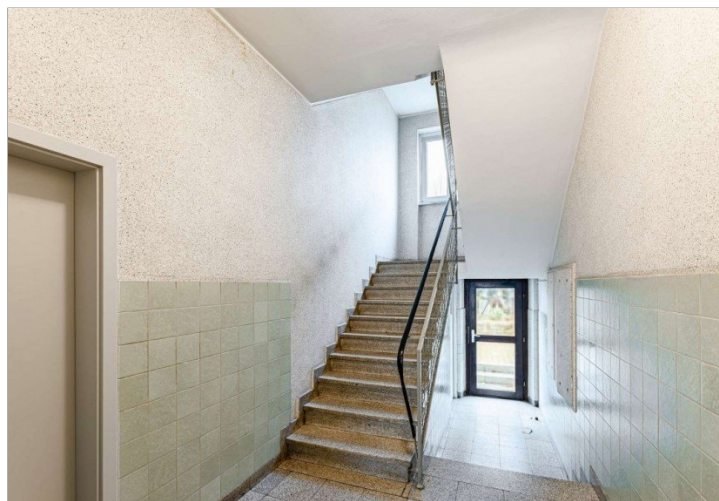
Objektbilder:



Wohnbereich



Wohnzimmer (KI-generiert)



Treppenhaus

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50295



Schlafzimmer



Badezimmer



Schlafzimmer (KI-generiert)

