

EXPOSÉ

HEGERICH: Super geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Gartenanteil in ruhiger Lage!



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 90475 Nürnberg
Baujahr: 1960
Letzte Modernisierung: 2020
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 69 m²
Nebenkosten (ca.): 300,- €
Warmmiete (ca.): 1.150,- €
Balkon: ja

**Kaltmiete
€ 800,-**

> Wohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer

> 69 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50289



Objekteckdaten:

| | |
|------------------------------------------|-------------------------------|
| Objektart | Wohnung |
| Adresse | 90475 Nürnberg |
| Baujahr | 1960 |
| Letzte Modernisierung | 2020 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 69 m ² |
| Kaltmiete | 800,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 300,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 1.150,- € |
| Kautions | 2.550 EUR |
| Balkon | ja |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Stellplatzart | Freiplatz |
| Freiplatz | Miete 50,- € / Anzahl 1 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Energieverbrauchskennwert | 115 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2019-08-20 |
| Energieausweis gültig bis | 19.08.2029 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | D |
| Energieausweis Baujahr | 1960 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Gartennutzung | ja |
| Gartenfläche (ca.) | 40 m ² |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Bodenbelag | Fliesen, Laminat |
| Ausstattung | STANDARD |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | 01.09.2026 |

- > Wohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 69 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50289



Objektbeschreibung:

Die charmante 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1970, das 1987 umfassend renoviert wurde.

Sie erreichen die Wohnung bequem über das Treppenhaus. Beim Betreten des großzügigen Flurs finden Sie ausreichend Platz für eine Garderobe und einen Schuhschrank.

Dank der zahlreichen und großen Fenster erstrahlt die gesamte Wohnung in hellem Licht und sorgt bereits am Morgen für eine angenehme Stimmung.

Die Küche bietet die Möglichkeit, eine U-förmige Küchenzeile zu integrieren, die Ihnen sowohl viel Platz zum Kochen als auch zur Aufbewahrung von Küchenutensilien bietet.

Der lichtdurchflutete Wohnbereich ist ideal für entspannte Abende mit Familie und Freunden. Hier befindet sich genügend Fläche für eine großzügige Essecke.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den breiten Balkon, der nach Westen ausgerichtet ist - der perfekte Ort, um warme Sommertage zu genießen.

Das modernisierte Badezimmer ist mit einer bodengleichen Regendusche, einem Waschbecken, einem WC und einem Fenster ausgestattet. Zudem gibt es einen Waschmaschinenanschluss.

Im geräumigen Schlafzimmer finden Sie genügend Platz für ein großes Doppelbett und einen Kleiderschrank. Das gegenüberliegende Zimmer lässt sich nach Ihren Wünschen als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Ankleidezimmer nutzen.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Keller des Hauses, der auch über einen eigenen Hobbyraum verfügt. Dieser ist mit Fenster, Heizung, Strom und Licht ausgestattet.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der Gartenanteil, der exklusiv für Sie zur Verfügung steht.

Für Ihren PKW steht ein Außenstellplatz bereit, der für monatlich 50,00 EUR gemietet werden kann. Die Kautions beträgt drei Monatskaltmieten.

Ausstattung:

- Tageslicht Badezimmer (Komplett Saniert 2020)
- West-Balkon
- eigener Gartenanteil
- Eigener Hobbyraum inkl. Strom, Licht + Heizung
- Kelleranteil inkl. Strom + Licht

- Rollläden + im Bad elektrisch
- Fahrradraum
- Winterdienst
- Reinigungsservice
- Außenstellplatz zzgl. 50,00 EUR monatlich

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich nahe dem Altenfurter Ortskern. So genießen Sie kleinstädtisches ländliches Flair, sind aber trotzdem in kürzester Zeit im Herzen Nürnbergs angekommen.

Im gepflegten Wohngebiet, in dem sich die Wohnung befindet, ist eine hervorragende Infrastruktur vorhanden. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote warten direkt um die Ecke.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die S-Bahnhaltestelle "Fischbach" sowie auch mehre Bushaltestellen.

Nach einer halben Stunde Fahrtzeit sind Sie außerdem im Zentrum Nürnbergs mit allem, was eine Großstadt bietet.

Die zweitgrößte Stadt Bayerns besitzt zahlreiche Ausflugsziele, Sehenswürdigkeiten, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Kulturangebote.

Sonstiges:

Bitte beachten Sie, dass wir ausschließlich schriftliche und vollständige Anfragen berücksichtigen können. Um eine schnellere Kontaktaufnahme zu gewährleisten, würden wir Sie ebenfalls bitten, bereits Angaben zu Ihnen und der weiteren einziehenden Personen zu tätigen.

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.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 69 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50289



zur exklusiven Nutzung



Badezimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Küche nicht inbegriffen



Kinderzimmer

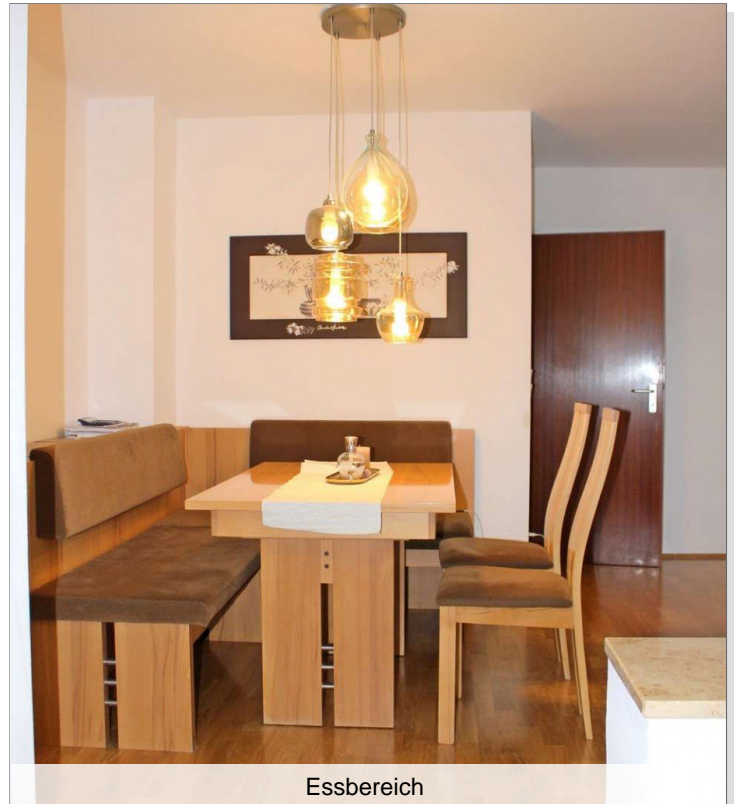
Eckdaten

- > Wohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 69 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50289



Balkon



Essbereich



Badezimmer (2)



Flur

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 69 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50289



Flur 2

Eckdaten

- > Wohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 69 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50289



