



EXPOSÉ

HEGERICH: Wohnen mit Sicherheit und Komfort - Seniorenwohnung in ruhiger Lage



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 90482 Nürnberg
Baujahr: 1997
Letzte Modernisierung: 2018
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 60 m²
Nebenkosten (ca.): 140,- €
Warmmiete (ca.): 930,- €
Etage: 2

**Kaltmiete
€ 750,-**

> Etagenwohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer

> 60 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50282



Objekteckdaten:

| | |
|------------------------------|----------------------------------|
| Objektart | Etagenwohnung |
| Adresse | 90482 Nürnberg |
| Baujahr | 1997 |
| Letzte Modernisierung | 2018 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 60 m ² |
| Kaltmiete | 750,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 140,- € |
| Warmmiete (ca.) | 930,- € |
| Kaution | 2.370EUR |
| Etage | 2 |
| Aufzug | Personenaufzug |
| Balkon | ja |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Stellplatzart | Parkhaus |
| Parkhaus | Miete 40,- € / Anzahl 1 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieverbrauchskennwert | 113,60 kWh / (m ² *a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2017-10-23 |
| Energieausweis gültig bis | 22.10.2027 |
| Energieausweis Werteklasse | D |
| Energieausweis Baujahr | 1997 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Bodenbelag | Parkett |
| Heizung | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Zustand | gepflegt |
| bezugsfrei ab | 01.06.2026 |

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50282



Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Wohnkomplexes in Nürnberg. Die Wohnung ist bequem über zwei Aufzüge erreichbar und richtet sich ausschließlich an Personen ab dem 60. Lebensjahr.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den zentralen Eingangsbereich. Direkt gegenüber befindet sich das Badezimmer, das mit einer barrierefreien Dusche ausgestattet ist und somit optimal auf die Bedürfnisse im Alter abgestimmt ist. Rechts neben dem Eingangsbereich liegt die separate Küche, welche sich freut, von Ihnen mit einer Einbauküche ausgestattet zu werden.

Im weiteren Verlauf erreichen Sie zunächst ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer, Arbeits- oder Hobbyraum nutzen lässt. Angrenzend befindet sich das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer mit direktem Zugang zum geräumigen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als ruhiges und helles Schlafzimmer eignet.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil, das sich praktischerweise ebenfalls auf der 2. Etage befindet.

Die Wohnung ist Teil eines Service-Wohnens, das Ihnen ein selbstbestimmtes Leben mit optionaler Unterstützung ermöglicht. Vor Ort steht Ihnen eine Koordinatorin als Ansprechpartnerin zur Verfügung, die Sie bei organisatorischen Fragen und individuellen Anliegen unterstützt.

Die Serviceleistungen umfassen unter anderem:

- Beratung zu Themen des täglichen Lebens sowie zu Pflege- und Krankenkassenleistungen
- Organisation von gemeinschaftlichen Aktivitäten und Veranstaltungen
- Unterstützung bei Behördenangelegenheiten
- Vermittlung hauswirtschaftlicher Dienstleistungen
- Zusatzservices wie z. B. Pflanzenpflege während Ihrer Abwesenheit

Diese Wohnung verbindet komfortables Wohnen mit einem sicheren und unterstützenden Umfeld - ideal für ein selbstständiges Leben im Alter mit der Möglichkeit, bei Bedarf auf vielfältige Serviceleistungen zurückzugreifen.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Nürnberger Stadtgebiet. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre - ideal für ein entspanntes und sicheres Wohnen im Alter.

Ein besonderer Vorteil ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Die S-Bahn-Station befindet sich direkt gegenüber dem Haus und ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile und die Region.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und kleinere Dienstleistungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Besonders hervorzuheben ist zudem die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen, die zu Spaziergängen und zur aktiven Freizeitgestaltung einladen. Die Lage bietet somit eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und sehr guter Infrastruktur.

Die Wohnung eignet sich speziell für Personen ab dem 60. Lebensjahr, die Wert auf eine angenehme Wohnumgebung, eine ausgezeichnete Anbindung und eine ruhige Nachbarschaft legen.

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:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50282



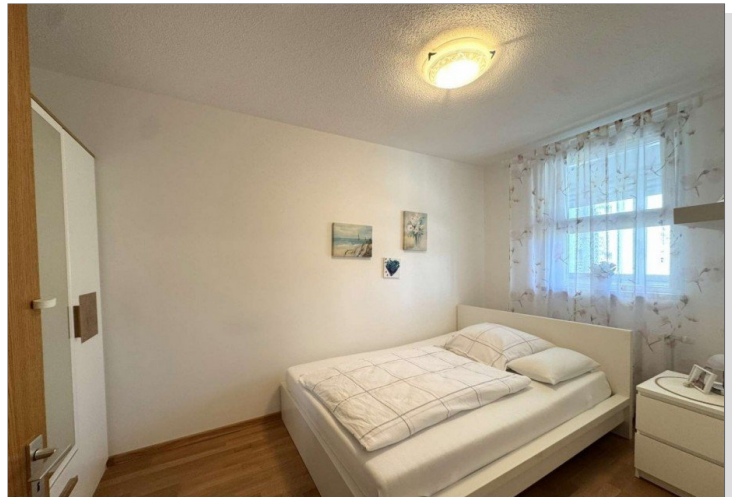
Wohnzimmer



Flur



Ausblick von Balkon



Schlafzimmer



Esszimmer



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

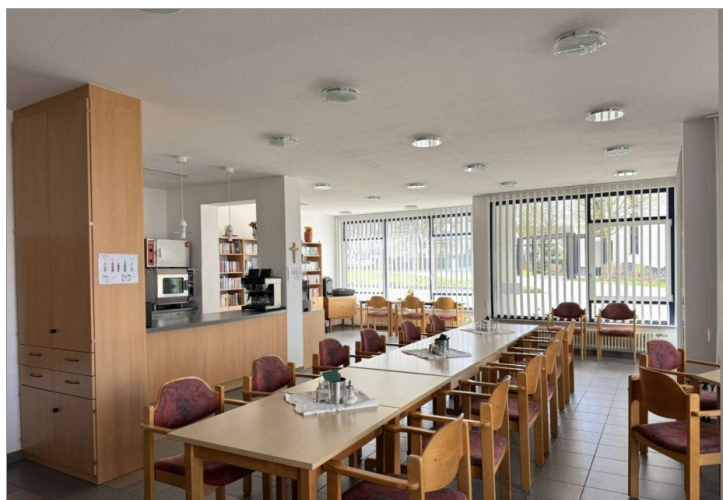
- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50282



Badezimmer



Lagerraum



Speiseraum im Haus

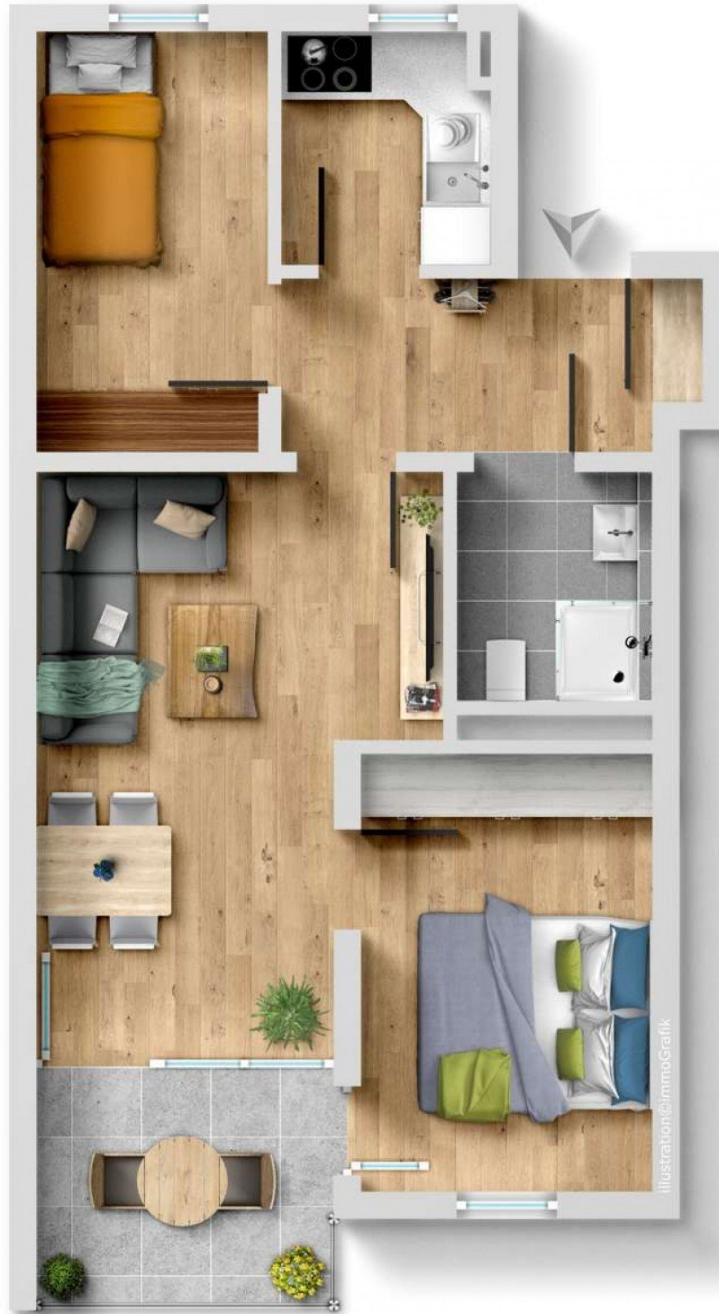


Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 3 Zimmer

- > 60 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50282



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

