

EXPOSÉ

Modernes Wohnen im Herzen des Kohlenhofs - Stilvolle Neubauwohnung inkl. Einbauküche!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 90443 Nürnberg

Baujahr: 2025

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 46,17 m²

Warmmiete (ca.): 1.042,- €

Anzahl Etagen: 4

Aufzug: Personenaufzug

Anzahl Stellplätze: 1

**Kaltmiete
€ 800,-**

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer
- > 46,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50306



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90443 Nürnberg
Baujahr	2025
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	46,17 m²
Kaltmiete	800,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.042,- €
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Miete 80,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Endenergiebedarf	71,30 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-02-22
Energieausweis gültig bis	21.02.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2025
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Fußbodenheizung
Haustiere	nein
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
barrierefrei	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	Ab 01.11.2026

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 46,17 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV50306



Objektbeschreibung:

Diese stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung in der Kohlenhofstraße in Nürnberg überzeugt mit einer modernen, hochwertigen Ausstattung und einer durchdachten Raumaufteilung, die ein komfortables Wohngefühl schafft.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Neubauprojekts "Kohlenhof 60", dessen Fertigstellung im Jahr 2025 war. Sie ist bequem und barrierearm sowohl über den Aufzug als auch über das Treppenhaus erreichbar.

Die komfortable Erreichbarkeit und moderne Bauweise machen die Wohnung ideal für alle, die besonderen Wert auf Zugänglichkeit und Wohnkomfort legen.

Eichenparkett in den Wohnräumen sorgt für eine warme und elegante Atmosphäre. Eine Fußbodenheizung schafft zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima. Dreifach verglaste Fenster bieten darüber hinaus einen guten Schall- und Wärmeschutz.

Die Einbauküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gemütliche Abende.

Das modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Sanitärausstattung und ausgewählten Armaturen. Über den Eingangsbereich gelangen Sie in den zentralen Flur, von dem aus die Wohnräume bequem erreichbar sind.

Linkerhand befindet sich das Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein Bett sowie einen Kleiderschrank bietet und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet.

Direkt gegenüber der Eingangstür liegt der großzügige Wohnbereich mit offener Küche. Die offene Gestaltung verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf angenehme Weise und schafft eine helle, einladende Wohnatmosphäre. Eine Tür zum Flur ermöglicht zugleich eine klare räumliche Abgrenzung und zusätzliche Privatsphäre. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt in das hochwertig ausgestattete Badezimmer.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Außenstellplatz.

Ein eigenes Kellerabteil rundet das Angebot ab und bietet praktischen zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände, Vorräte oder saisonale Utensilien.

Diese Neubauwohnung verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Raumgestaltung in attraktiver Nürnberger Lage - ideal für alle, die zeitgemäßen Wohnkomfort in einem

neu errichteten Zuhause suchen.

Ausstattung:

- moderne Einbauküche
- Markensanitärausstattung im Badezimmer
- Aufzug
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradstellplätze
- Ökologisch nachhaltig: Objekt erfüllt die Bedingungen nach KfW 40 ee
- Barrierefrei

Lagebeschreibung:

Mit seiner erstklassigen Lage und dem innovativen Design ist der Kohlenhof ein Anziehungspunkt für alle, die eine perfekte Verbindung aus urbanem Leben, Fortschritt und Wohlfühlatmosphäre suchen. Hier trifft moderne Architektur auf sattes Grün - eine harmonische Ergänzung, die das Quartier mit seinen zahlreichen Rückzugsorten und grünen Oasen bereichert. Neben dem Steinbühler Park sorgen malerische Baumalleen sowie attraktive Grün- und Parkanlagen für entspannende Ausblicke und neue Energie im Alltag.

Am Kohlenhof weht der Wind des Aufbruchs und des modernen Lifestyles. Hier verschmelzen zeitgemäße Architektur, einladende Grünflächen sowie begrünte Innenhöfe und Dachterrassen zu einem durchdachten Gesamtkonzept, das gleichermaßen zum Leben und Arbeiten inspiriert. Renommierte Unternehmen wie das Marktforschungsinstitut GfK oder der IT-Dienstleister DATEV haben sich bereits für dieses aufstrebende Viertel entschieden. Zudem laden zahlreiche Cafés und Restaurants dazu ein, die hohe Lebens- und Freizeitqualität des Quartiers zu genießen.

Dank der optimalen Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell in alle Richtungen - ob über den Nordwestring, den Frankenschnellweg oder die nahegelegene Autobahn.

Ebenso liegt das Kohlenhofareal in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt Nürnbergs. Wer hier lebt, kann leicht auf ein Auto verzichten. Denn auch heute noch stellt Mobilität einen der Grundpfeiler dieses Viertels: Durch den öffentlichen Nahverkehr wird das Kohlenhofareal hervorragend angebunden. Zum einen durch den Bahnknotenpunkt "Steinbühl", mit auf drei Ebenen verteilten Bahnhaltungen mit fünf verschiedenen Gleisstrassen. Auch zahlreiche weitere Buslinien sind von hier aus fußläufig erreichbar. Der Nürnberger "Plärrer" ist nur einen Katzensprung entfernt.

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 46,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50306



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

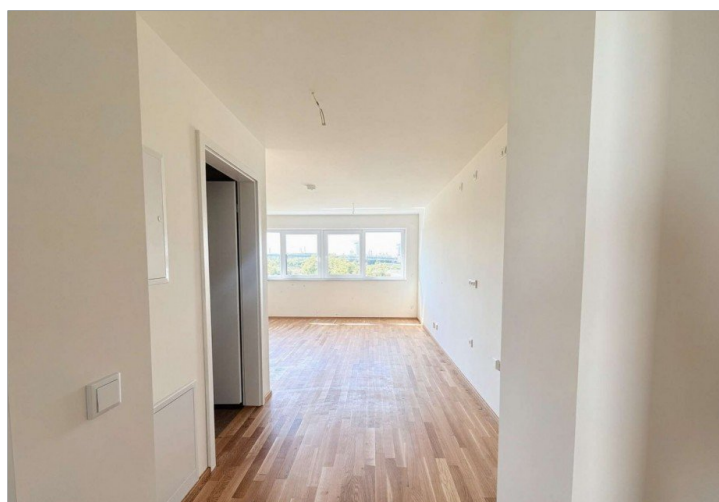
Objektbilder:



Wohnzimmer - (KI generiert)



Küche - (KI generiert)



Flur - (KI generiert)



Schlafzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 46,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50306



Schlafzimmer - (KI generiert)



Badezimmer



Küche

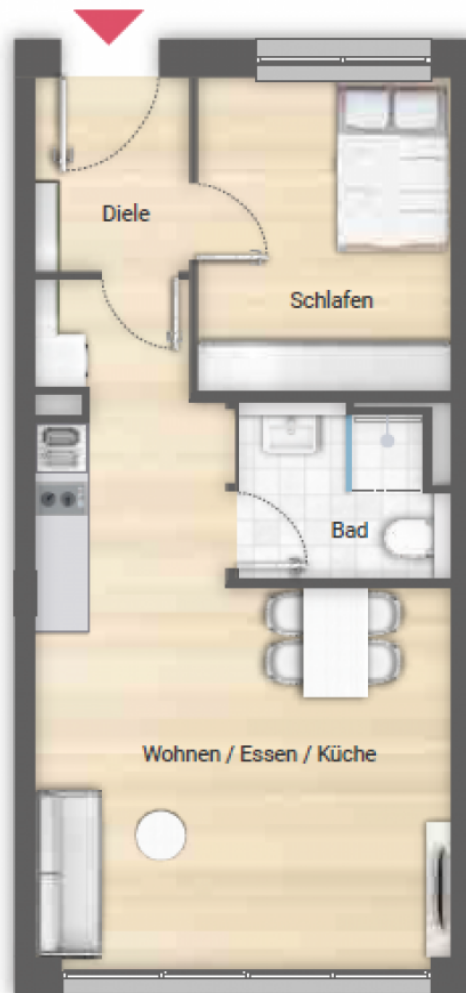


Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 46,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50306



Wohnen/Essen/Küche	27,18 m ²
Schlafen	10,55 m ²
Bad/WC	4,55 m ²
Diele	3,89 m ²
Wohnfläche gesamt	ca. 46,17 m²

Grundriss

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 46,17 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV50306



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

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

Kontakt Partner
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: