HEGERICH IMMOBILIEN

# EXPOSÉ

## Wohnen mit Wohlfühlfaktor - Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und Garten in Nürnberg







## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 90451 Nürnberg
Baujahr: 2006
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 81,12 m²
Nebenkosten (ca.): 350,- €
Warmmiete (ca.): 1.500,- €
Balkon: ja

**Kaltmiete € 1.075,-**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

**Hegerich Immobilien GmbH**
www.hegerich-immobilien.de
München | Nürnberg | Fürth

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 81,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50317

**Objekteckdaten:**

| | |
|---|---|
| Objektart | Erdgeschosswohnung |
| Adresse | 90451 Nürnberg |
| Baujahr | 2006 |
| Letzte Modernisierung | 2026 |
| Zimmerzahl | 3 |
| Wohnfläche (ca.) | 81,12 m² |
| Kaltmiete | 1.075,- € |
| Nebenkosten (ca.) | 350,- € |
| Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten | ja |
| Warmmiete (ca.) | 1.500,- € |
| Kaution | 3.450 EUR |
| Balkon | ja |
| Garage | ja |
| Anzahl Stellplätze | 1 |
| Stellplatzart | Tiefgarage |
| Tiefgarage | Miete 75,- € / Anzahl 1 |
| Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fernwärme |
| Energieverbrauchskennwert | 56 kWh / (m²*a) |
| Energieausweis Ausstelldatum | 2018-12-13 |
| Energieausweis gültig bis | 13.12.2028 |
| Energieausweis Jahrgang | ab dem 1.5.2014 |
| Energieausweis Werteklasse | B |
| Energieausweis Baujahr | 2006 |
| Energieausweis Gebäudeart | Wohngebäude |
| Unterkellert | ja |
| Gartennutzung | ja |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Bodenbelag | Fliesen, Parkett, Laminat |
| Heizung | Fernheizung |
| Befeuerung | Fernwärme |
| Ausstattung | STANDARD |
| bezugsfrei ab | Ab sofort |

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 81,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50317

## Objektbeschreibung:

Die gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus in Nürnberg-Eibach und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 81,12 m². Die Wohnung, welche im Jahr 2005 gebaut wurde, zeichnet sich durch eine großzügige Raumaufteilung, helle Wohnräume und den direkten Zugang zur Terrasse mit angrenzendem Gartenbereich aus.

Beim Betreten der Wohnung empfängt ein geräumiger Flur, von dem aus die einzelnen Räume erreichbar sind. Der großzügig geschnittene Wohnbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Durch die großflächigen Fenstertüren gelangt viel Tageslicht in den Raum. Gleichzeitig ermöglichen sie den direkten Zugang zur überdachten Terrasse und zum angrenzenden Gartenbereich. Die Außenfläche bietet zusätzlichen Platz für Sitzgelegenheiten und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Neben dem Wohnbereich verfügt die Wohnung über ein separates Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Beide Räume sind mit einem Bodenbelag in heller Holzoptik ausgestattet und bieten aufgrund ihrer Raumaufteilung verschiedene Einrichtungsmöglichkeiten.

Die separate Küche ist mit einem Fliesenspiegel sowie den erforderlichen Anschlüssen für den Einbau einer Kücheneinrichtung ausgestattet. Durch das vorhandene Fenster erhält auch dieser Raum natürliches Tageslicht.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Waschbecken sowie ein WC. Die hell gefliesten Wände und der blaue Fliesenboden prägen die Gestaltung des Badezimmers.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen separaten Kellerraum, der zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.
Der Waschmaschinenanschluss befindet sich einem separaten Kellerraum.
Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls vorhanden. Zudem verfügt das Gebäude über einen Aufzug.

Die Wohnung verbindet eine klassische 3-Zimmer-Aufteilung mit einem großzügigen Außenbereich und ist laut den vorliegenden Angaben ab sofort verfügbar.

## Ausstattung:

- 81,12 m² Wohnfläche im Erdgeschoss

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht

- Zwei separate Schlafzimmer

- Überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten

- Gartenbereich zur Nutzung

- Separate Küche mit Fenster und Fliesenspiegel

- Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche, Waschbecken und WC

- Helle Bodenbeläge in Holzoptik in den Wohn- und Schlafräumen

- Pflegeleichte Fliesenböden in Küche, Flur und Badezimmer

- Waschmaschinenanschluss im separaten Kellerraum

- Zusätzlicher Kellerraum mit Abstellmöglichkeiten

- Tiefgaragenstellplatz für 75 EUR monatlich

- Aufzug im Mehrfamilienhaus

- Fernwärmeversorgung

- Letzte Modernisierung 2026

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Eibach, einer gewachsenen und beliebten Wohngegend im Süden der Stadt. Die Umgebung ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte, sind im Stadtteil vorhanden. Auch Apotheken, Arztpraxen sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in Eibach und den angrenzenden Stadtteilen. Damit bietet die Umgebung gute Voraussetzungen für die Gestaltung des täglichen Lebens.

Für Erholung und Freizeit stehen verschiedene Grünflächen und Naherholungsgebiete zur Verfügung. Insbesondere die Wege entlang des Main-Donau-Kanals laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein.

Darüber hinaus ergänzen gastronomische Angebote und weitere Freizeitmöglichkeiten das Umfeld.
Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls gegeben. Bushaltestellen in der Umgebung ermöglichen Verbindungen zu weiteren Stadtteilen und zum Nürnberger Stadtzentrum. Auch mit dem Auto bestehen über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen gute Anbindungen an die Innenstadt sowie das regionale und überregionale Straßennetz.

Insgesamt vereint die Lage die Vorteile eines gewachsenen Wohngebiets

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 81,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50317

mit einer vielseitigen Infrastruktur, guter Erreichbarkeit und attraktiven Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

**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.

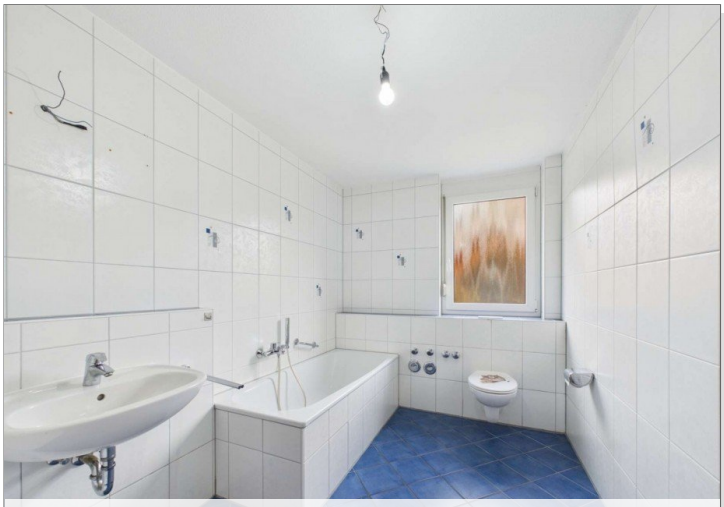
SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

**Objektbilder:**


Flur


Badezimmer


Schlafzimmer


Schlafzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

## Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 81,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50317


Kinderzimmer


Terrasse


Kinderzimmer


Terrasse


Terrasse


Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 81,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50317

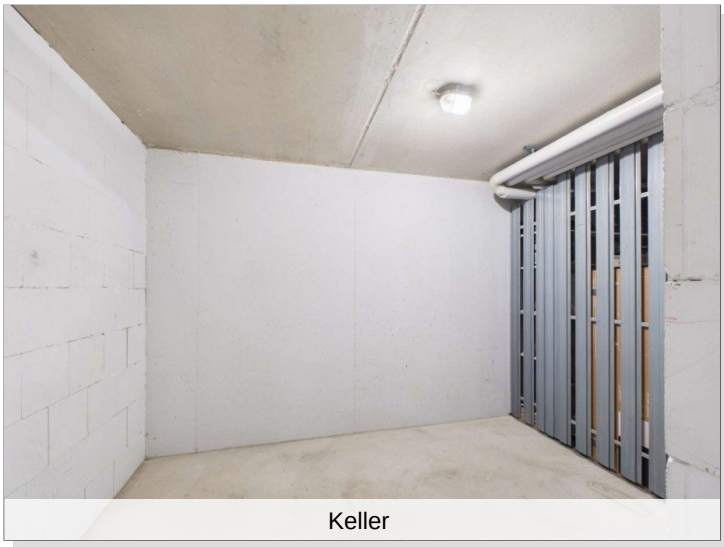

Wohnzimmer


Küche


Wohnzimmer


Waschmaschine Kellerraum

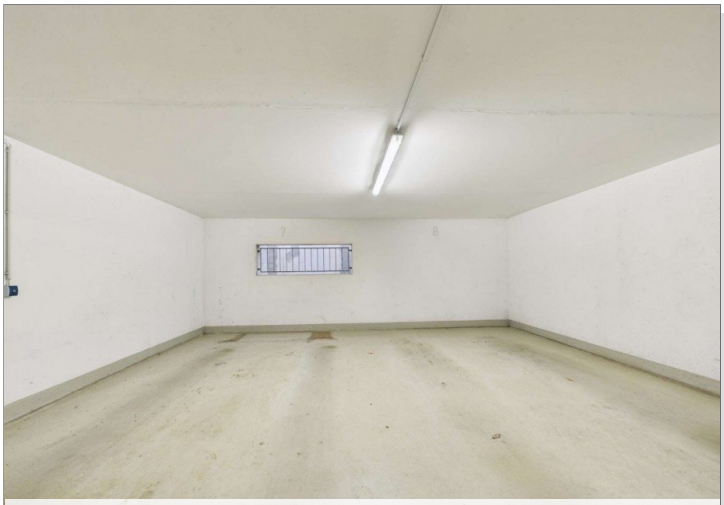

Küche


Keller

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 81,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50317



Tiefgaragenstellplatz



Aufzug

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 81,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50317




Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Nürnberg
> 3 Zimmer
> 81,12 m² Wohnfläche
> Objektnummer: WV50317

**Ansprechpartner:**

**Frau Lilly Brück**

**Telefon:** +49 911 131 605-0
**E-Mail:** lb@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:**

© Immonia GmbH - immoXXL 2026