



90443 Nürnberg

Hegerich: Modernes Wohnen im Herzen des Kohlenhofs – Stilvolle Neubauwohnung inkl. Einbauküche!



800 €

Kaltmiete

46,17 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	46,17 m ²
Zimmer	2
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	22.02.2022
gültig bis	21.02.2032
Baujahr (Haus)	2025
Endenergiebedarf	71,3
Primär-Energieträger	KWK fossil
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude

Preise & Kosten

Kaltmiete	800 €
Warmmiete	1.042 €
Nebenkosten	162 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionswert	2.640 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort!
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

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



Beschreibung

Diese stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung überzeugt durch ihre moderne Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung.

Diese befindet sich im 2. Obergeschoss des Bauvorhabens Kohlenhof 60, welches dieses Jahr fertiggestellt wird, und ist sowohl über einen Aufzug als auch über das Treppenhaus bequem erreichbar.

Highlights der Wohnung:

Barrierefreiheit: Ideal für Menschen, die Wert auf Komfort und Zugänglichkeit legen.

Hochwertige Ausstattung: Eichenparkett in allen Wohnräumen, Fußbodenheizung für ein angenehmes Raumklima und 3-fach verglaste Fenster, die für Ruhe und Energieeffizienz sorgen.

Moderne Einbauküche: Perfekt in den Wohnbereich integriert, bietet sie alles, was Sie zum Kochen und Wohlfühlen benötigen.

Hochwertige Sanitärausstattung: Das Badezimmer ist mit edlen Armaturen und zeitgemäßer Gestaltung ein echtes Highlight.

Raumaufteilung:

Vom Eingang aus gelangen Sie in einen zentralen Flur, von dem die beiden Wohnräume der Wohnung bequem erreichbar sind:

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

Gegenüber der Eingangstür liegt der Wohnbereich mit offener Küche. Dieser Raum schafft eine freundliche Atmosphäre, in der sich Kochen und Wohnen harmonisch verbinden. Eine Tür trennt den Bereich vom Flur und sorgt so für Privatsphäre.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt in das hochwertig ausgestattete Badezimmer.

Außerdem gehört ein Außenstellplatz zur Einheit, welcher mit 80,00€ pro Monat bereits in der Warmmiete inkludiert ist.

Ebenso bietet Ihnen das dazugehörige Kellerabteil zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände und Vorräte.

Lage

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 Kohlehofareal 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 Kohlehofareal hervorragend angebunden. Zum einen durch den Bahnknotenpunkt "Steinbühl", mit auf drei Ebenen verteilten Bahnhaltepunkten mit fünf verschiedenen Gleistrassen. Auch zahlreiche weitere Buslinien sind von hier aus fußläufig erreichbar. Der Nürnberger „Plärrer“ ist nur einen Katzensprung entfernt.

Sonstige Angaben

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











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