90429 Nürnberg

Willkommen im Herzen von Nürnberg Modernes Wohnen trifft auf stilvolle Behaglichkeit

440.000 €
Kaufpreis

124 m²
Wohnfläche

5
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Marcel Weber
Tel.: +49 911 131 605 0
mw@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.01.2025
gültig bis	19.01.2035
Baujahr (Haus)	1920
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	143,2
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E

Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
Kaltmiete	1.050 €
Warmmiete	1.450 €
Nebenkosten	400 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1920
letzte Modernisierung	2020
Zustand	neuwertig

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
klimatisiert	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Wintergarten mit Klimaanlage
- Einbauküche

Beschreibung

Mit großer Freude präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Maisonettewohnung im Herzen von Nürnberg – ein Ort, an dem modernes Wohnen auf stilvolle Behaglichkeit trifft. Auf zwei Ebenen und großzügigen 124 m² entfaltet sich hier ein Wohntraum, der sowohl Raum zum Ankommen als auch zum Leben und Lieben bietet. Die fünf Zimmer – darunter drei gemütliche Schlafzimmer – schaffen eine wunderbare Balance zwischen Rückzugsort und gemeinschaftlichem Miteinander. Ob für Paare, Familien oder Wohngemeinschaften – diese Wohnung passt sich Ihrem Leben an, nicht umgekehrt.

Bereits beim Betreten spürt man: Hier wurde mit Liebe zum Detail gearbeitet. Die letzte umfassende Modernisierung im Jahr 2020 hat ein harmonisches Zuhause geschaffen, das mit hochwertigen Materialien wie stilvollen Fliesen und warmem Parkett ein Ambiente von zeitloser Eleganz und Geborgenheit schafft. Die Räume sind hell und freundlich, durchflutet von natürlichem Licht – besonders im Wintergarten, der als Ruhepol, grünes Refugium oder inspirierender Arbeitsplatz genutzt werden kann. Er lädt dazu ein, innezuhalten, durchzuatmen und einfach den Moment zu genießen.

An warmen Sommertagen sorgt eine moderne Klimaanlage für angenehme Frische und lässt selbst die heißesten Stunden des Tages entspannt vorbeiziehen. Die zwei geschmackvoll gestalteten Bäder versprechen täglichen Komfort und wohltuende Rückzugsorte für Körper und Seele. Die Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist, bietet den perfekten Rahmen für kulinarische Erlebnisse – sei es das schnelle Frühstück unter der Woche oder das ausgedehnte Dinner mit Freunden.

Auch praktisch weiß diese Wohnung zu überzeugen: Ein eigener Kellerraum sowie ein zusätzlicher Abstellraum schaffen Ordnung und Platz für all die Dinge, die man nicht jeden Tag braucht. Aktuell ist die Wohnung vermietet – ein spannender Aspekt für Kapitalanleger, die in eine werthaltige Immobilie investieren möchten. Die zentrale Ölheizung gewährleistet zuverlässige Wärmeversorgung über das ganze Jahr hinweg.

Dieses Zuhause verbindet zentrale Lage mit stilvollem Wohnen, Charakter mit Komfort, Funktionalität mit Gefühl. Ein Ort, der nicht nur vier Wände bietet, sondern ein echtes Zuhause werden kann. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich persönlich von dieser besonderen Maisonette verzaubern – vielleicht beginnt genau hier Ihr neues Kapitel.

Lage

Diese attraktive Immobilie befindet sich in einer bestens angebundenen Lage in Nürnberg. Der Fußweg zu den nächsten öffentlichen Verkehrsmitteln beträgt lediglich 8 Minuten, was Ihnen eine ausgezeichnete Anbindung an das gesamte Verkehrsnetz der Stadt ermöglicht.

Die Fahrzeit zum nächstgelegenen Hauptbahnhof beträgt nur 5 Minuten, ideal für Pendler und Reisende. Zudem erreichen Sie den nächsten Flughafen in nur 17 Minuten, was Ihnen eine unkomplizierte Anreise für Ihre Geschäfts- oder Urlaubsreisen gewährleistet.

Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten, die Ihren Alltag bereichern. Genießen Sie die Vorzüge einer zentralen Lage mit gleichzeitig ruhigem Wohnumfeld.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit!