



90489 Nürnberg

HEGERICH: Einziehen und wohlfühlen – vollmöblierte Dachgeschosswohnung mit Charme



295.000 €

Kaufpreis

64 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 0911316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5 m ²
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	295.000 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1983
Primär-Energieträger	Gas
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1983
letzte Modernisierung	2021
Zustand	teil- /



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
------------------------	---------

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

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

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Laminat	✓
---------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

West-Balkon mit Blick über Nürnberg
 Badezimmer mit Dusche
 Fußbodenheizung
 Aufzug
 Garage im Innenhof
 Kellerabteil
 Vollmöbliert



Beschreibung

Diese charmante und vollmöblierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 9 Wohneinheiten, das im Jahr 1983 errichtet wurde.

Die Wohnung wurde vor rund vier Jahren umfassend und hochwertig renoviert und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Anspruch an Komfort, Lage und Ausstattung.

Auf einer Wohnfläche von ca. 68 m² überzeugt die Wohnung mit einem durchdachten Grundriss und einer modernen Ausstattung. Herzstück ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Zugang zum West-Balkon, der vor allem in den Abendstunden zum Verweilen im Freien einlädt. Die großzügige Fensterfront sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und viel Tageslicht.

Die offene, vollständig ausgestattete Einbauküche bietet alle notwendigen Geräte für den täglichen Komfort.

Auch das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie Stauraum und ist geschmackvoll eingerichtet.

Das zeitlose, moderne Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem WC und einem Waschbecken ausgestattet.

Ein weiteres Highlight ist die Fußbodenheizung, die in der gesamten Wohnung für angenehme Wärme sorgt. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung.

Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar, was insbesondere im Dachgeschoss für zusätzlichen Komfort sorgt.

Zum Angebot gehören außerdem ein praktisches Kellerabteil sowie ein Garagenstellplatz im Innenhof, der bequem befahrbar ist – eine echte Seltenheit in dieser zentralen Lage.

Die Wohnung wird vollmöbliert verkauft, sodass einem sofortigen Einzug oder einer unkomplizierten Vermietung nichts im Wege steht. Die stilvolle Möblierung unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung und wurde geschmackvoll auf die Raumaufteilung abgestimmt.

Lage

Die exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in der begehrten Adamstraße 7 im Stadtteil Rennweg, der Teil des Bezirks „Gärten bei Wöhrd“ ist. Dieser innerstädtische Wohnbereich überzeugt durch seine ruhige Wohnlage, eingebettet zwischen denkmalgeschützten Wohnbauten aus dem frühen 20. Jahrhundert und liebevoll gestalteten Mietshäusern im Jugendstil, die der Straße historischen Charme verleihen.

Die Anbindung ist ideal: Die U-Bahnstation Rennweg (Linie U1) befindet sich nur etwa 400 Meter entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zu zentralen Knotenpunkten wie dem Rathenauplatz oder der Altstadt. Mehrere Bushaltestellen befinden sich ebenfalls in Reichweite, und auch für Autofahrer bestehen mit den nahegelegenen Verbindungen zur Südosttangente (A73) gute Pendeloptionen. Fahrradfahrer schätzen die kurzen Wege ins Stadtzentrum und in angrenzende Grünflächen.

Das Wohnumfeld kombiniert urbanes Flair mit hoher Lebensqualität: In wenigen Schritten finden sich renommierte Cafés, Boutiquen, ein vielseitiges Restaurantangebot sowie tägliche Einkaufsmöglichkeiten und Apotheken auf dem Stresemannplatz und in der Bayreuther/Sulzbacher



Straße. Für Erholung sorgt die Nähe zum grünen „Stadtpark Schleife“ und zu den Gärten bei Wöhrd, die zu Spaziergängen und Aktivitäten im Freien einladen.

Kulturell und infrastrukturell ist die Lage hervorragend: Kindertagesstätten und Schulen in der direkten Nähe, verbunden mit kurzen Wegen zur Innenstadt, zu Museen und kulturellen Einrichtungen. Die Wohngegend ist geprägt von ästhetischer Architektur, familienfreundlichem Ambiente und dennoch kompakt und zentral.

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.

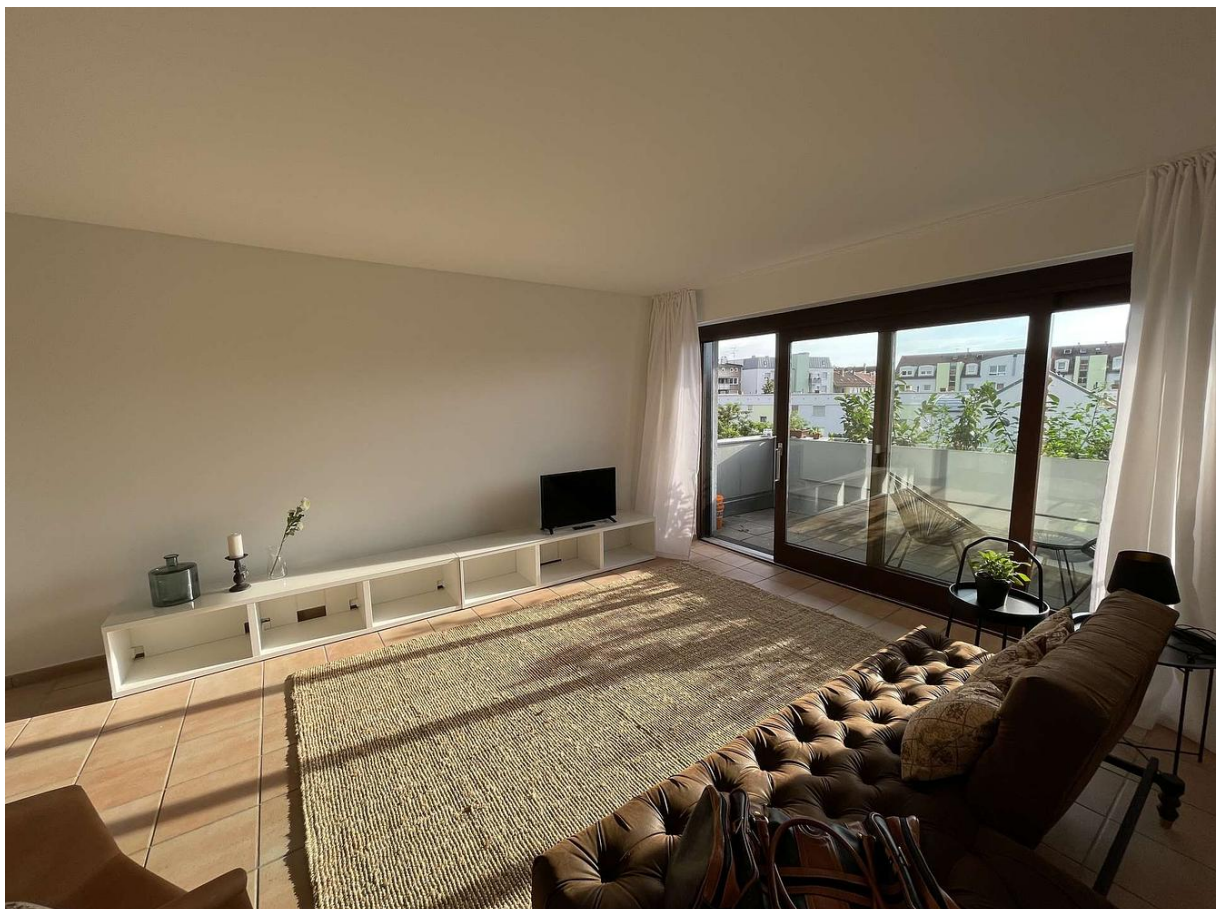
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

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

















Exposéplan, nicht maßstäblich