



90478 Nürnberg

HEGRICH: Clever investieren – Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



175.000 €

Kaufpreis

42 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Lukas Maier

Tel.: +49 911 131 605-0

lm@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	42 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	175.000 €
Kaltmiete	625 €
Hausgeld	164 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Mieteinnahmen ist	7.500 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.03.2024
gültig bis	06.03.2034
Baujahr (Haus)	1997
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	83.2

Allgemeine Infos

vermietet ✓

Zustand

Baujahr 1997
Zustand gepflegt



Ausstattung

Bad

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Kunststoff ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Befeuerung

Fernwärme ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 2-Zimmer-Wohnung
- 3. Obergeschoss mit Aufzug
- Balkon in den Innenhof
- Heller und großzügiger Wohnbereich
- Gut geschnittenes Schlafzimmer
- Praktischer und funktionaler Grundriss
- Große Fensterflächen
- Separate Küche mit Platz für einen kleinen Essbereich
- Duschbad
- Gepflegter Gesamtzustand
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Ideal für Kapitalanleger
- Gepflegte Wohnanlage
- Außenstellplatz
- Vermietet seit 2021 für 625,00 EUR Kaltmiete



Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer angenehmen Wohnatmosphäre und einem sonnigen Balkon mit schönem Ausblick über die Dächer der Umgebung. Auf rund 42 m² Wohnfläche bietet sie ein attraktives Zuhause für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und einen schönen Blick über die Nachbarschaft eröffnet.

Das Schlafzimmer präsentiert sich freundlich und gut geschnitten. Dank der großen Fenster gelangt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die vorhandenen Stellflächen ermöglichen eine komfortable Einrichtung mit Bett und Kleiderschrank. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet Platz für eine Küchenzeile sowie einen kleinen Essplatz. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet und erfüllt alle Anforderungen des täglichen Bedarfs.

Große Fensterflächen sorgen in allen Wohnräumen für ein helles Ambiente. Der praktische Grundriss nutzt die vorhandene Wohnfläche optimal aus und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Nürnberger Osten, innerhalb der beliebten Postleitzahl 90478. Dieser Stadtbereich vereint urbanes Leben mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert und zählt aufgrund seiner hervorragenden Infrastruktur sowie der kurzen Wege in die Innenstadt zu den gefragten Wohnlagen der Stadt. Zum Einzugsgebiet gehören unter anderem die Stadtteile St. Peter, Gleißhammer, Ludwigsfeld und Dutzendteich.

Die Nürnberger Altstadt und der Hauptbahnhof sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Straßenbahn-, Bus- und S-Bahn-Anbindungen befinden sich in komfortabler Entfernung und gewährleisten eine ausgezeichnete Mobilität im gesamten Stadtgebiet sowie in der Metropolregion. Auch die Anbindung an die Bundesstraßen und Autobahnen ist hervorragend.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine hohe Lebensqualität im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Dienstleistungs- und Freizeitmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zum weitläufigen Naherholungsgebiet rund um den Dutzendteich und den Luitpoldhain. Die großzügigen Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Darüber hinaus befinden sich die Meistersingerhalle, der Tiergarten Nürnberg sowie verschiedene kulturelle Einrichtungen in kurzer Entfernung und unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität dieses Stadtteils.

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.

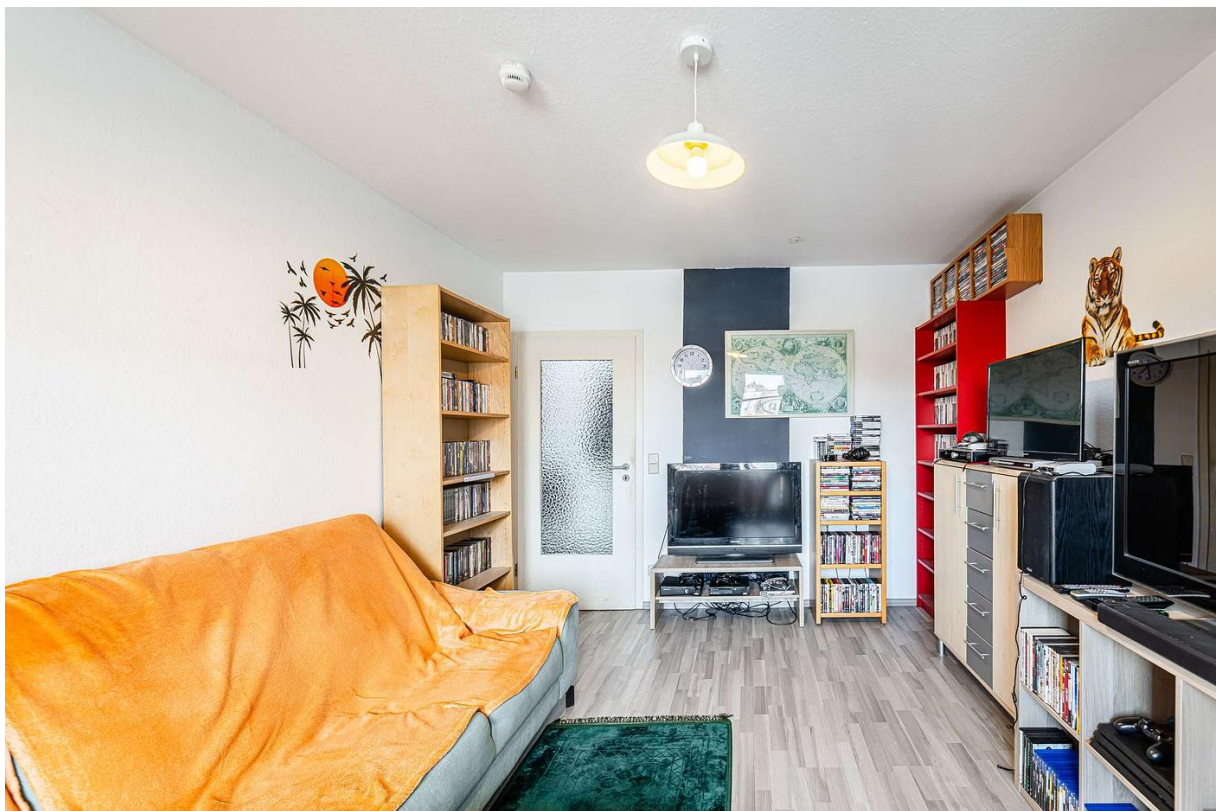
SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

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