



90402 Nürnberg

HEGERICH: Exklusive, moderne Maisonette Wohnung an der Wöhrder Wiese!



495.000 €

Kaufpreis

120 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 0911316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m ²
Zimmer	3,5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	8 m ²
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1863
Zustand	vollsanziert

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Hausgeld	290 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.05.2019
gültig bis	12.05.2029
Baujahr (Haus)	1863
Energieverbrauchskennwert	72.8
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Teppich ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche inkl. Markengeräte
- Hochwertige Einbauschränke
- Parkettboden im Schlafzimmer
- 2-fach verglaste Fenster
- (elektrische) Rolläden
- helle Räume
- 2 hochwertige Tageslichtbadezimmer
- Kellerabteil
- Außenstellplatz + Garage



Beschreibung

Willkommen in dieser charmanten Maisonettewohnung mit besonderem Flair, die sich über drei Etagen erstreckt und auf ca. 120 m² Wohnfläche stilvolles Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung verbindet. Ergänzt wird

das Angebot durch zwei ausgebauten Zimmer im Dachgeschoss, die vielfältig nutzbar sind, jedoch nicht zur offiziellen Wohnfläche zählen.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1863/1949 – eine perfekte Kombination aus historischem Charakter und modernem Wohnkomfort.

Die Eingangsebene im 2. Obergeschoss empfängt Sie mit einem hellen, großzügigen Eingangsbereich, der dank einer beeindruckenden Glasfront zur offenen Essküche sofort ein Gefühl von Licht und Weite vermittelt. Dieser

Wohn-/Küchenbereich lädt zum Kochen, Verweilen und geselligen Beisammensein ein und bildet das kommunikative Herzstück der Wohnung. Das angrenzende Schlafzimmer bietet nicht nur ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung, sondern ist auch mit einem maßgefertigten Einbauschränk ausgestattet – ideal für stilvolle und funktionale Stauraumlösungen. Das moderne Tageslichtbad auf dieser Etage überzeugt mit klarer Formensprache, hochwertigen Materialien, einer bodentiefen Dusche und warmen Holzfronten-Akzenten – eine gelungene Verbindung aus Ästhetik und Komfort.

Ein weiterer Raum, derzeit als Lese- und Garderobenbereich genutzt, eignet sich hervorragend als Home-Office, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort. Auch hier sorgen praktische Einbauschränke für Ordnung und Struktur.

Die offene Einbauküche, die Bestandteil des Verkaufs ist, ist hochwertig ausgestattet und fügt sich nahtlos in das Wohnkonzept ein. Sie bietet ausreichend Arbeitsfläche, moderne Geräte sowie viel Stauraum – ideal für

Kochbegeisterte und Gastgeber.

Über eine Treppe gelangen Sie ins 3. Obergeschoss, das mit einem lichtdurchfluteten Wohnzimmer begeistert. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Dachterrasse mit Südausrichtung – ein echtes Highlight dieser Wohnung. Ob entspannte Nachmittage im Freien oder laue Sommerabende mit Freunden – hier lässt es sich wunderbar verweilen.

Ein zweites Badezimmer mit Badewanne und Fenster sorgt auch auf dieser Ebene für höchsten Komfort. Zudem befindet sich hier ein weiterer vielseitiger Raum, aktuell als Büro genutzt, der sich ideal als Gästezimmer

oder zusätzliches Schlafzimmer eignet.

Das ausgebauten Dachgeschoss erreichen Sie über eine weitere Treppe. Hier stehen Ihnen zwei zusätzliche Räume zur Verfügung, die nicht zur Wohnfläche zählen, jedoch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als

Atelier, Hobbyraum, Fitnessbereich oder einfach als Rückzugsort. Einer der Räume ist regulär über die Treppe erreichbar, der andere über eine ausziehbare Treppe vom Wohnzimmer aus. Beide profitieren von

angenehmer Raumhöhe und natürlichem Tageslicht über Dachfenster.

Zur Wohnung gehören darüber hinaus ein eigenes Kellerabteil, eine Einzelgarage sowie ein Außenstellplatz, die den Wohnkomfort ideal ergänzen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Nürnbergs, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt. Hier vereinen sich urbanes Wohnen, hervorragende Infrastruktur und ein hohes Maß an Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Bars, die eine vielseitige Gastronomie bieten – von traditioneller fränkischer Küche bis hin zu internationalen Spezialitäten. Auch kulturell hat die Umgebung viel zu bieten: Museen, Theater und Sehenswürdigkeiten wie die Nürnberger Burg oder das Germanische Nationalmuseum sind bequem erreichbar.



Ein weiteres Plus ist die exzellente Verkehrsanbindung. Der Nürnberger Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe, sodass regionale und überregionale Verbindungen schnell und unkompliziert genutzt werden können. Zudem sorgen zahlreiche Straßenbahn- und Buslinien für eine optimale Anbindung an das gesamte Stadtgebiet. Wer lieber mit dem Fahrrad unterwegs ist, profitiert von gut ausgebauten Radwegen, die eine schnelle und umweltfreundliche Fortbewegung ermöglichen.

Ein besonderes Highlight dieser Lage ist die direkte Nähe zur Wöhrder Wiese und dem angrenzenden Wöhrder See. Diese weitläufige Grünanlage entlang der Pegnitz bietet ideale Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Spaziergänger, Jogger und Radfahrer genießen die idyllische Umgebung, während großzügige Wiesenflächen zum Verweilen einladen. Der Wöhrder See bietet zudem Wassersportmöglichkeiten wie Stand-up-Paddling oder Kajakfahren. Ob für sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen – die Nähe zu diesem Erholungsgebiet macht die Lage besonders attraktiv.

Dank dieser außergewöhnlichen Kombination aus urbanem Komfort, kultureller Vielfalt und naturnahem Erholungsraum bietet die Lage dieser Wohnung ein unvergleichliches Wohngefühl mitten in Nürnberg.

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?

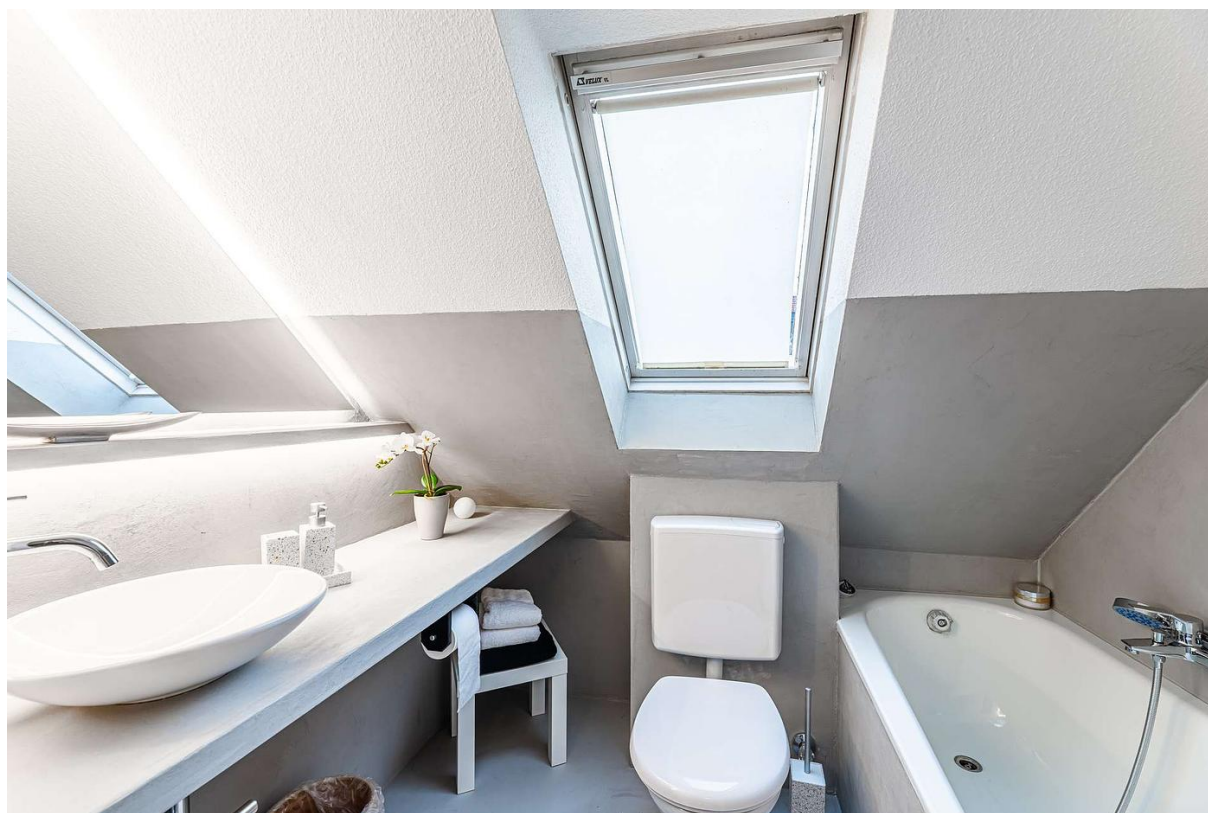
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse





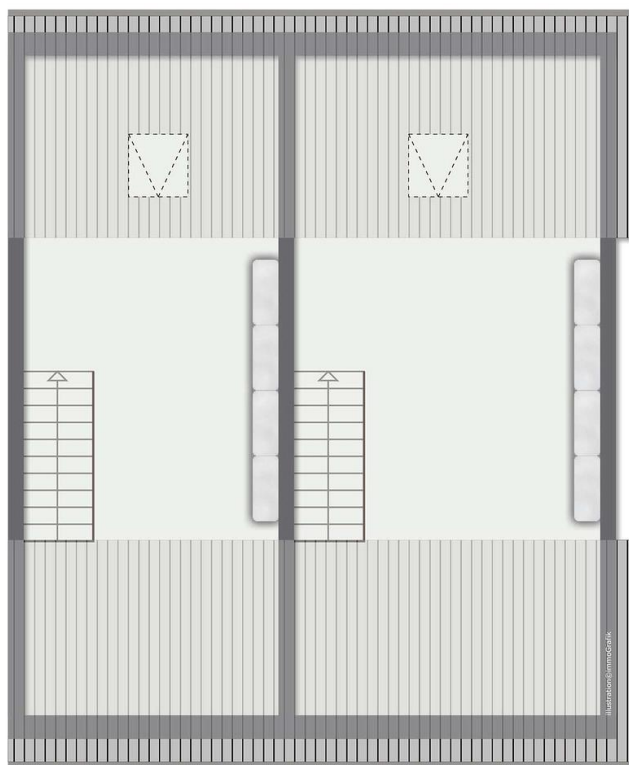








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich