## 90427 Nürnberg

# HEGERICH: Vermietete 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia und schönem Blick ins Grüne



**95.000 €**
Kaufpreis

**23 m²**
Wohnfläche

**1**
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**
Lukas Kleinheyer
Tel.: +49 911 131 605-0
lk@hegerich-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 23 m² |
| Zimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 02.03.2018 |
| gültig bis | 01.03.2028 |
| Baujahr (Haus) | 1993 |
| Energieverbrauchkennwert | 82 |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |
| Wertklasse | C |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 95.000 € |
| Kaltmiete | 500 € |
| Warmmiete | 635 € |
| Nebenkosten | 135 € |
| Heizkosten enthalten | ✓ |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57% inkl. ges. |
| Mieteinnahmen soll | 6.000 € |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | vermietet seit |
| vermietet | ✓ |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1993 |
| Zustand | gepflegt |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Zentralheizung | ✓ |

### Fahrstuhl

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

### Bad

| | |
|---|---|
| Dusche | ✓ |

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Laminat | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Fernwärme | ✓ |

## Beschreibung

Die angebotene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Wohnhauses in Nürnberg-Schniegling und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Durch ihre kompakte und funktionale Aufteilung bietet sie ein angenehmes Wohnkonzept auf überschaubarem Raum und eignet sich insbesondere für Käufer, die eine bereits vermietete Wohnung erwerben möchten.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man zunächst in einen kleinen Flurbereich, von dem aus die einzelnen Bereiche der Wohnung erschlossen werden. Direkt auf der rechten Seite befindet sich das Badezimmer, das mit einer Dusche und einem WC ausgestattet ist.

Geradeaus öffnet sich der kombinierte Wohn- und Schlafbereich. Dieser bildet den Mittelpunkt der Wohnung und vereint Wohnen, Schlafen und Kochen in einem kompakten Raumkonzept. Eine kleine Küchenzeile ist direkt in den Wohnbereich integriert und ermöglicht eine praktische Nutzung der vorhandenen Fläche.

Vom Wohn- und Schlafbereich aus besteht außerdem Zugang zur Loggia. Diese erweitert den Wohnraum um einen geschützten Außenbereich und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Gerade in den wärmeren Monaten entsteht hier ein angenehmer Platz, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Wohnung ist seit April dieses Jahres vermietet. Damit bietet sie insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Möglichkeit, eine bereits vermietete Wohneinheit in Nürnberg zu erwerben.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als kompakte 1-Zimmer-Einheit mit funktionalem Grundriss, Aufzug, eigener Loggia und einem attraktiven Ausblick ins Grüne.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Schniegling im Nordwesten der Stadt. Die Lage überzeugt insbesondere durch eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf und die zugleich angenehme Nähe zu Grün- und Erholungsflächen.

Einkaufsmöglichkeiten befinden sich unmittelbar im Umfeld. Neben verschiedenen Lebensmittelmärkten stehen weitere Geschäfte und Dienstleistungsangebote bequem erreichbar zur Verfügung. Der Bereich ist von der Stadt Nürnberg als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen und bietet damit besonders praktische Voraussetzungen für die alltägliche Nahversorgung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Über die nahegelegene Bushaltestelle besteht Anschluss an die Buslinie 38 und damit an das weitere Nürnberger Verkehrsnetz.

Einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Alltag bieten die Grünflächen im Umfeld von Schniegling und entlang der Pegnitz. Sie schaffen Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien.

Insgesamt verbindet die Lage eine komfortable Nahversorgung, eine gute Verkehrsanbindung und ein grünes Wohnumfeld – eine ausgewogene Kombination für das Wohnen im Nürnberger Nordwesten.

## 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














Notausgang
126
127








Exposéplan, nicht maßstäblich