



90429 Nürnberg

HEGERICH: Umfassend renovierte 4-Zimmer Altbauwohnung in sehr zentraler Lage!



1.230 €

Kaltmiete

100 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN 

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.06.2025
--------------	------------

Zustand

Baujahr	1905
letzte Modernisierung	2024
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.230 €
Nebenkosten	150 €
provisionspflichtig	×
Kautionstext	3.690 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1905
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

WG-geeignet	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- separates WC
- neue Einbauküche
- Stuckverzierungen
- Erker
- Balkon



Beschreibung

Diese großzügige und frisch renovierte Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt mit rund 100 m² Wohnfläche und einem gelungenen Grundriss, der sowohl Familien als auch Paaren ein komfortables Zuhause bietet. Die umfassenden Renovierungsarbeiten verleihen der Wohnung ein freundliches, zeitgemäßes Ambiente, das Altbaucharme und modernen Wohnkomfort harmonisch verbindet.

Über den zentral gelegenen Flur sind nahezu alle Räume bequem erreichbar. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und begeistert mit seinem charmanten Erker, der dank großer Fenster für eine helle und einladende Atmosphäre sorgt. Hier lässt es sich wunderbar entspannen, mit Familie und Freunden zusammensitzen oder den Feierabend genießen.

Die separate Küche befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung und wird noch mit einer neuen, praktischen Einbauküche ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den nach Norden ausgerichteten Balkon – ein geschützter Rückzugsort für den Morgenkaffee oder eine kleine Auszeit an der frischen Luft.

Das geräumige Schlafzimmer bietet viel Platz für ein großes Bett, einen großzügigen Kleiderschrank und eine gemütliche Leseecke. Zwei weitere Zimmer – eines als Durchgangszimmer – lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer nutzen und passen sich so individuell Ihren Bedürfnissen an.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken mit Spiegelschrank sowie einen zusätzlichen Schrank mit praktischem Stauraum. Hier findet auch Ihre Waschmaschine ihren Platz. Ein separates WC gegenüber sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Nebenkosten werden mit 50,00€ pro Person festgesetzt.

Die kürzlich erfolgten Renovierungen, hellen Räume und charmanten Stuckverzierungen an den Decken schaffen ein harmonisches und gepflegtes Gesamtbild.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem lebendigen und zentral gelegenen Stadtteil im Westen Nürnbergs, der sich durch seine hervorragende Anbindung und seine vielfältige Infrastruktur auszeichnet.

Direkt gegenüber befindet sich U-Bahn-Station "Maximilianstraße", die eine schnelle und direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zu zahlreichen weiteren Zielen innerhalb des Stadtgebiets bietet. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, wodurch auch das nähere Umland bequem erreichbar ist. Dank dieser optimalen Verkehrsanbindung ist die Lage besonders attraktiv für Stadtmenschen, die flexibel unterwegs sein möchten.

Das Wohnumfeld ist geprägt von einer urbanen Mischung aus Wohn- und Geschäftshäusern sowie einer Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleistungsbetriebe befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch gastronomisch hat die Umgebung einiges zu bieten: Von kleinen Cafés über internationale Küche bis hin zu traditionellen fränkischen Gaststätten ist für jeden Geschmack etwas dabei.

Darüber hinaus lädt der Wiesengrund in unmittelbarer Nähe – mit nur 5 Minuten Fußweg – zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein.



Kulturelle Einrichtungen, Freizeitanlagen sowie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage auch für Familien interessant macht.

Insgesamt verbindet diese Adresse urbanes, gut angebundenes Wohnen mit einem vielseitigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitgestaltung – eine ideale Kombination für alle, die zentrumsnah und dennoch mit einer angenehmen Lebensqualität wohnen möchten.

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