



## 90491 Nürnberg

# HEGERICH: Helle 1-Zimmer Wohnung in sehr guter Lage!



**180.000 €**

Kaufpreis

**40 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Marcus Schubert  
Tel.: +49 911 131 605 0  
[ms@hegerich-immobilien.de](mailto:ms@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	40 m <sup>2</sup>
Zimmer	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	26.04.2018
gültig bis	25.04.2028
Baujahr (Haus)	1970
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	155,3
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E

### Preise & Kosten

Kaufpreis	180.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1970
---------	------



## Ausstattung

---

### Heizungsart

Zentralheizung



### Befuerung

Gas



## Beschreibung zur Ausstattung

---

- renoviertes Badezimmer
- Einbauküche
- Fernblick vom großen Balkon
- Kellerabteil
- Isolierglasfenster in Holz Ausführung



## Beschreibung

Die hier angebotene ca. 40m<sup>2</sup> große 1- Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Einheit, welche Sie über das Treppenhaus betreten können, ist in einem schönen Zustand könnte sofort vermietet oder ggf. selbst bezogen werden.

In der Wohnung angekommen, betreten Sie zunächst die Diele, hier finden Sie Platz für eine Garderobe.

Auf der linken Seite befindet sich das sehr schön renovierte Badezimmer. Hier stehen Ihnen ein Waschbecken, eine Dusche, Toilette und ein Handtuchrockner zur Verfügung. Ebenfalls ist hier ausreichend Platz für eine Waschmaschine.

Auf der rechten Seite betreten Sie den hellen, großzügigen Schlaf- und Wohnbereich. Dieser kann individuell gestaltet werden, hier ist die eine Raumaufteilung in Schlaf/ Wohnbereich gut möglich.

Durch das große Fenster zum angrenzenden Balkon, wird die Wohnung mit viel Licht durchflutet und vor fremden Blicken geschützt.

Hier im Wohnbereich finden Sie auch den Zugang zur modernen Einbauküche.

Hier können Sie tolle Gerichte zubereiten und diese anschließend mit Ihren Gäste an einer gemütlichen Essecke im Wohn- und Essbereich servieren und genießen.

Zu der charmanten Wohneinheit gehört ein Kelleranteil und ein gemeinschaftlicher Wasch/-Trockenraum.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten Nürnberger Stadtteil St. Jobst, nahe dem Wöhrder See in einer ruhigen Lage.

Mit der Straßenbahnlinie 8 (Haltestelle ca. 5 Gehminuten) gelangt man in kurzer Zeit in das Nürnberger Zentrum und den Hauptbahnhof. Die VGN-Bushaltestelle der Linien 40, 43 und 95 an der Dr.-Carlo-Schmid-Str. ist nur ca. 3 Minuten zu Fuß entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind derzeit bequem mit der Straßenbahn oder dem Rad zu erreichen, in Kürze wird ein Lebensmittelmarkt in unmittelbarer Nähe eröffnet.

Ein Kindergarten befindet sich in der Nachbarschaft, eine Grundschule ist im Stadtteil in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Der in wenigen Minuten erreichte Wöhrder See oder der "Schmausenbuck" mit dem Tiergarten sind beliebte Naherholungsbereiche.

## 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](http://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](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)







