90455 Nürnberg

HEGERICH: Historischer Charme, moderner Komfort – stilvolle Wohnung mit Carport

280.000 €
Kaufpreis

78 m²
Wohnfläche

2,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Lukas Maier
Tel.: +49 911 131 605-0
lm@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	78 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	280.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	520 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.07.2021
gültig bis	12.07.2031
Baujahr (Haus)	1879
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	149.9

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort!
denkmalgeschützt	✓

Zustand

Baujahr	1879
letzte Modernisierung	2019
Zustand	teil- /

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Carport	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Denkmalschutzgebäude
- Haus 2000 komplett saniert
- Lichtdurchflutete 2,5-Zimmer-Wohnung
- Moderne Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Duschtrennwand
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Gas-Zentralheizung von 2025
- Wohnung wurde 2019 umfassend modernisiert
- Gemeinschaftsgarten mit Terrasse
- Carportstellplatz
- Ruhige, grüne Wohnlage

Beschreibung

Diese charmante Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1879 erbauten Mehrfamilienhauses und verbindet den besonderen Charakter eines historischen Altbaus mit modernem Wohnkomfort. Auf ca. 78 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit angenehmer Raumaufteilung.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich. Von hier aus betreten Sie durch eine Tür auf der rechten Seite den großzügigen Wohn- und Essbereich, der viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen separaten Essbereich bietet. Vom Wohnbereich aus führt eine weitere Tür auf der linken Seite in die separate Küche mit moderner und hochwertiger Einbauküche, die sowohl optisch als auch funktional überzeugt.

Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie weiter in den privaten Rückzugsbereich mit einem geräumigen Schlafzimmer sowie einem weiteren flexibel nutzbaren Raum, beispielsweise als Arbeits- oder Ankleidezimmer.

Das modern und hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine komfortable Badewanne und lädt zum Entspannen ein. Direkt gegenüber befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein zur Wohnung gehörender Carportstellplatz sorgt für komfortables und geschütztes Parken. Zusätzlich steht den Bewohnern ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch die gelungene Verbindung aus historischem Altbaucharme und moderner Ausstattung. Die hochwertige Einbauküche, das moderne Badezimmer mit Badewanne, der praktische Abstellraum, der eigene Carport und der Gemeinschaftsgarten machen sie zu einem attraktiven Zuhause für alle, die stilvolles Wohnen mit zeitgemäßem Komfort verbinden möchten.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Katzwang, der sich durch eine angenehme und naturnahe Wohnlage mit dörflich geprägtem Charakter auszeichnet. Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt sowie der umliegenden Stadtteile.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für eine gute Infrastruktur im Alltag.

Für Erholung und Freizeit bieten die umliegenden Grün- und Waldflächen sowie der nahegelegene Main-Donau-Kanal zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und sportliche Aktivitäten. Auch das Katzwangbad bietet zusätzliche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch Bus- und S-Bahn-Verbindungen gewährleistet. Damit verbindet die Lage die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfelds mit einer guten Anbindung an das Stadtzentrum und die wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

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.

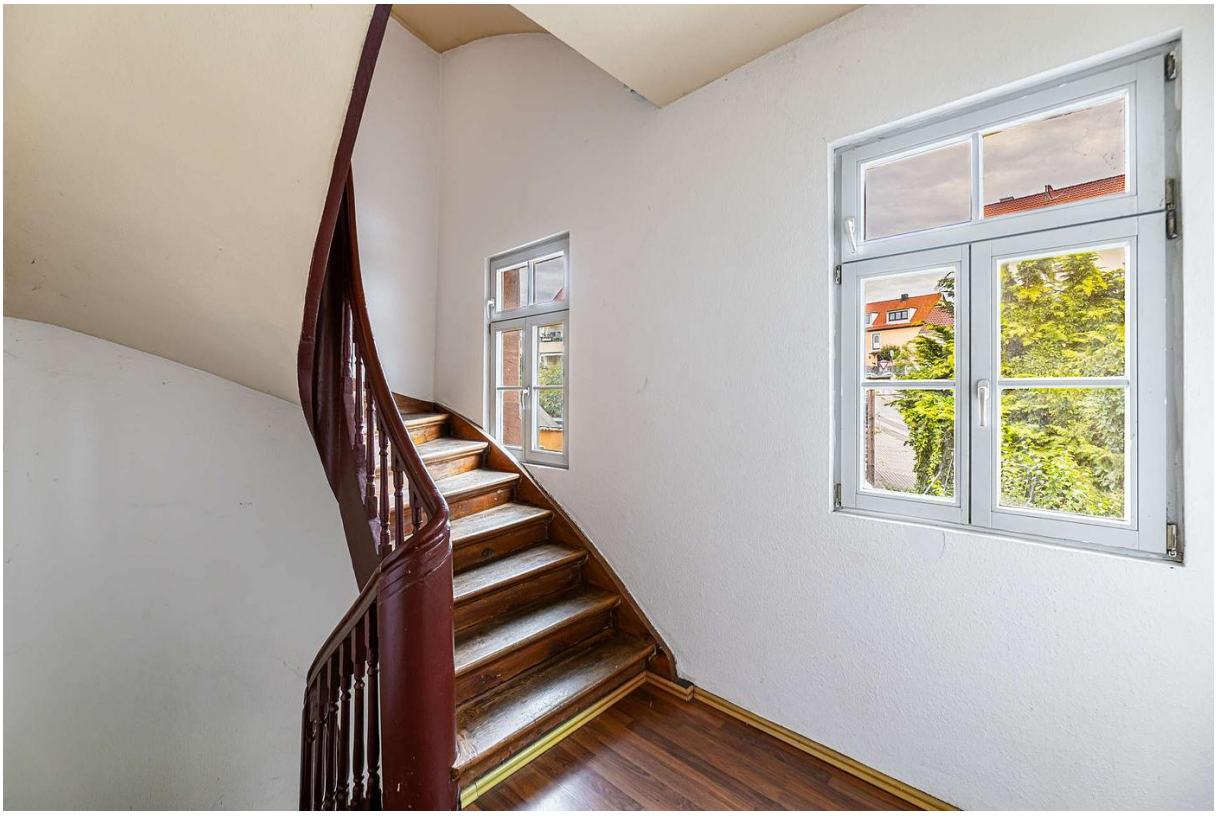
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

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