



90482 Nürnberg

HEGERICH: Erdgeschosswohnung mit besonderem Wohngefühl - Großzügig, vielseitig & Terrasse



645.000 €

Kaufpreis

116,39 m²

Wohnfläche

32 m²

Nutzfläche

4,5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Lukas Kleinheyer

Tel.: +49 911 131 605-0

lk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116,39 m ²
Nutzfläche	32 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	645.000 €
Kaltmiete	1.729,03 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	385,31 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.
Mieteinnahmen ist	20.748,36 €



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	03.02.2025
gültig bis	02.02.2035
Baujahr (Haus)	2016
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	67.5

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	2016
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- Direkter Zugang zur großzügigen, überdachten Terrasse
- Geschützter Außenbereich mit viel Grün und angenehmer Privatsphäre
- Offener Küchenbereich mit direkter Anbindung an den Wohnraum
- Mehrere flexibel nutzbare Zimmer – ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Helle Räume mit großzügigen Fensterflächen
- Hochwertiger Holzfußboden für eine warme Wohnatmosphäre
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- Zusätzliches Gäste-WC
- Wohnungsinterne Treppe zum zugehörigen Untergeschoss
- Zusätzliche Flächen und praktische Stauraummöglichkeiten im Untergeschoss
- Tiefgarage für komfortables und geschütztes Parken
- Durchdachter Grundriss



Beschreibung

Eine Immobilie mit Charakter und viel Platz – ideal für alle, die großzügiges Wohnen mit vielseitigen Möglichkeiten verbinden möchten. Ob als zukünftiges Zuhause zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage.

Schon beim Betreten vermittelt die Wohnung ein Gefühl von Großzügigkeit und echtem Zuhause. Das Herzstück bildet der beeindruckend großzügige Wohn- und Essbereich. Offen, kommunikativ und dennoch klar gegliedert entsteht hier ein wunderbarer Mittelpunkt des täglichen Lebens. Der warme Holzfußboden unterstreicht die wohnliche Atmosphäre und verleiht den Räumen einen zeitlosen Charakter.

Ein echtes Highlight ist die großzügige, überdachte Terrasse. Umgeben von viel Grün und angenehm geschützt, erweitert sie den Wohnbereich auf besonders schöne Weise nach draußen und schafft einen attraktiven Rückzugsort im Freien.

Auch das weitere Raumangebot überzeugt: Mehrere separate Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und sorgen für ein großzügiges Wohngefühl.

Das moderne Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche sowie das zusätzliche Gäste-WC ergänzen den durchdachten Grundriss und bieten angenehmen Komfort.

Ein echtes Highlight, das diese Wohnung von klassischen Wohnkonzepten abhebt, ist die wohnungsinterne Treppe in das direkt zugehörige ca. 32 m² große Untergeschoss. Statt eines gewöhnlichen, separat erreichbaren Kellerabteils erweitert sich die Wohnung hier praktisch um eine zusätzliche Ebene. Die großzügigen Flächen bieten außergewöhnlich viel Stauraum und schaffen wertvolle Möglichkeiten für alles, was im Alltag seinen Platz finden soll. Ein besonderes Extra, das man bei einer Wohnung nur selten findet und das den großzügigen Charakter der Immobilie noch einmal deutlich unterstreicht.

Die Wohnung ist seit ca. 2 Jahren an zuverlässige Mieter vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.649,00 € + 80,00 € Tiefgarage. Die nächste Mieterhöhung in Höhe von 33,00 € findet am 01.08.2027 statt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen und gewachsenen Wohnlage im Nürnberger Osten. Das Umfeld zeichnet sich durch seinen ruhigen, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägten Charakter sowie die Nähe zu zahlreichen Grün- und Erholungsflächen aus. Hier verbindet sich entspanntes Wohnen abseits des innerstädtischen Trubels mit den Vorzügen einer guten Infrastruktur und einer komfortablen Anbindung an das Nürnberger Stadtgebiet.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus naturnahem Wohngefühl und kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, medizinische Versorgung sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich im näheren Umfeld. Auch Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind gut erreichbar, wodurch sich die Lage gleichermaßen für Familien, Paare und Berufstätige eignet.

Ein weiterer Pluspunkt ist die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nahegelegene S-Bahn-Station Nürnberg-Rehhof ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung in Richtung Nürnberger Innenstadt sowie zu weiteren Zielen in der Region. Auch mit dem Pkw sind die umliegenden Stadtteile, das Nürnberger Zentrum und wichtige Verkehrsachsen gut erreichbar. Damit bietet die Lage sowohl für Pendler als auch für Menschen, die im Alltag flexibel mobil sein möchten, sehr gute Voraussetzungen.



Für Freizeit und Erholung bietet das grüne Umfeld vielfältige Möglichkeiten. Spaziergänge, Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten lassen sich direkt in der näheren Umgebung unternehmen. Die naturnahen Bereiche des Nürnberger Ostens sorgen für einen hohen Freizeit- und Erholungswert und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.

Insgesamt überzeugt die Wohnlage durch ihre ausgewogene Mischung aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und alltagsnaher Infrastruktur. Die Nähe zur Natur bei gleichzeitig guter Verbindung zur Nürnberger Innenstadt macht diesen Standort zu einer attraktiven Wohnadresse für alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen, ohne auf die Vorteile der Großstadt verzichten zu wollen.

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?

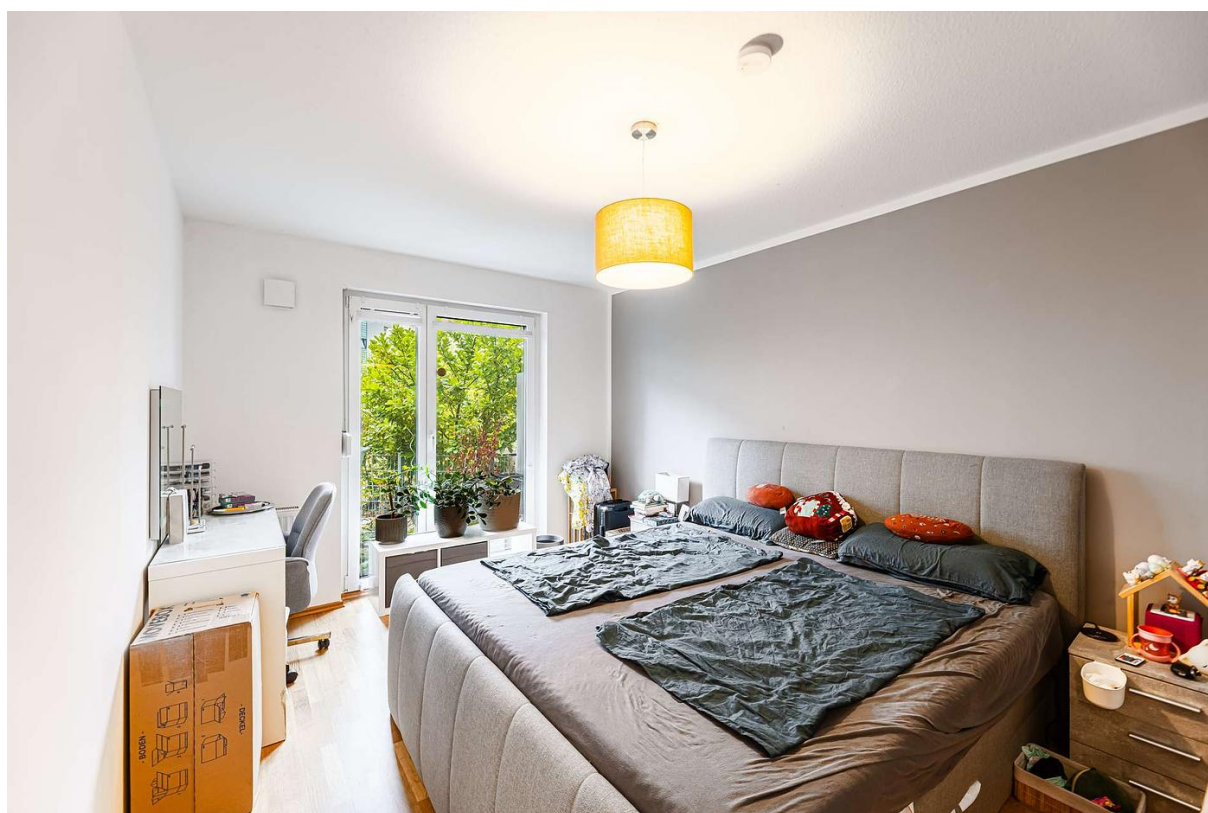
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

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













Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich