



## 90441 Nürnberg

# HEGERICH: Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Dachgeschoss-Charme für Singles, Paare oder Kapitalanleger



**165.000 €**

Kaufpreis

**52 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**  
Charlotte Link  
Tel.: 09111316050  
[cl@hegerich-immobilien.de](mailto:cl@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 52 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                 |
| Schlafzimmer | 1                 |
| Badezimmer   | 1                 |

### Preise & Kosten

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis           | 165.000 €    |
| Kaltmiete           | 500 €        |
| Hausgeld            | 150,73 €     |
| provisionspflichtig | ✓            |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl. |
| Mieteinnahmen ist   | 6.000 €      |



## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 02.11.2017  |
| gültig bis           | 01.11.2027  |
| Baujahr (Haus)       | 1930        |
| Wertklasse           | F           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 179         |
| Primär-Energieträger | Gas         |

## Allgemeine Infos

verfügbar ab ab Herbst 2026

## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Baujahr               | 1930     |
| letzte Modernisierung | 2000     |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|               |   |
|---------------|---|
| Etagenheizung | ✓ |
|---------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- KUNSTSTOFFFENSTER
- EINBAUKÜCHE
- BADEZIMMER MIT BADEWANNE
- SEPARATES GÄSTE WC
- KELLERABTEIL
- DACHBODENABTEIL
- FREIWERDEND SOMMER/HERBST 2026



## Beschreibung

Diese helle Wohnung überzeugt mit einem durchdachten, alltagstauglichen Schnitt und dem besonderen Charme des Dachgeschosses: Über ein klassisches Treppenhaus gelangen Sie in die Einheit, die mit freundlichen, überwiegend weiß gehaltenen Wänden und warm wirkenden Bodenbelägen eine angenehme, sofort wohnliche Atmosphäre schafft.

Der Grundriss überzeugt mit einer klaren Raumstruktur: Zwei angenehm geschnittene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Wohn- und Schlafzimmer, mit zusätzlichem Arbeitsbereich oder auch in einer praktischen Aufteilung für zwei Personen – ergänzt durch eine separate Küche sowie die Sanitärbereiche.

Große Fensterflächen sorgen in den Wohnräumen für viel Tageslicht und einen freien Blick über die umliegenden Dächer – das schafft Weite und unterstreicht das luftige Wohngefühl. Die Küche ist als eigener Raum gestaltet und bietet neben Arbeitsfläche und Stauraum auch Platz für einen kleinen Essbereich am Fenster – ideal für den schnellen Kaffee am Morgen oder das Abendessen zu zweit.

Besonders praktisch im Alltag sind das Tageslichtbad mit Badewanne und Duschabtrennung sowie ein separater WC-Bereich, wodurch sich die Wohnung auch bei Besuch oder zu zweit deutlich komfortabler nutzen lässt; zudem ist im Bad ausreichend Platz für Waschmaschine/Haushaltsgeräte vorhanden. Abgerundet wird das Gesamtbild durch einen funktionalen Flur mit Stell- und Abstellmöglichkeiten – eine rundum stimmige Kombination aus guter Raumwirkung, sinnvoller Aufteilung und einem hellen, gepflegten Erscheinungsbild.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer hervorragenden Lage in Nürnberg, die sowohl Komfort als auch Konnektivität bietet. Nur einen kurzen Fußweg von öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt, genießen Sie eine nahtlose Anbindung an die Stadt und ihre Umgebung. Die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs ist lediglich 1 Minute zu Fuß entfernt, was Ihnen eine bequeme und schnelle Fortbewegung ermöglicht.

Der Hauptbahnhof ist nur 3 Fahrminuten entfernt, ideal für Pendler und Reisende, die eine schnelle Verbindung zu anderen Städten benötigen. Der nächste Flughafen ist in nur 22 Fahrminuten erreichbar, was Ihre Reisepläne erheblich erleichtert und Ihnen die Möglichkeit gibt, schnell an Ihr Ziel zu gelangen.

Die zentrale Lage in Nürnberg bietet zudem Zugang zu einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturellen Attraktionen und Grünflächen. Diese Immobilie ist perfekt für diejenigen, die Wert auf eine gute Anbindung legen, aber dennoch in einer lebendigen und dynamischen Stadt 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](http://www.hegerich-immobilien.de).

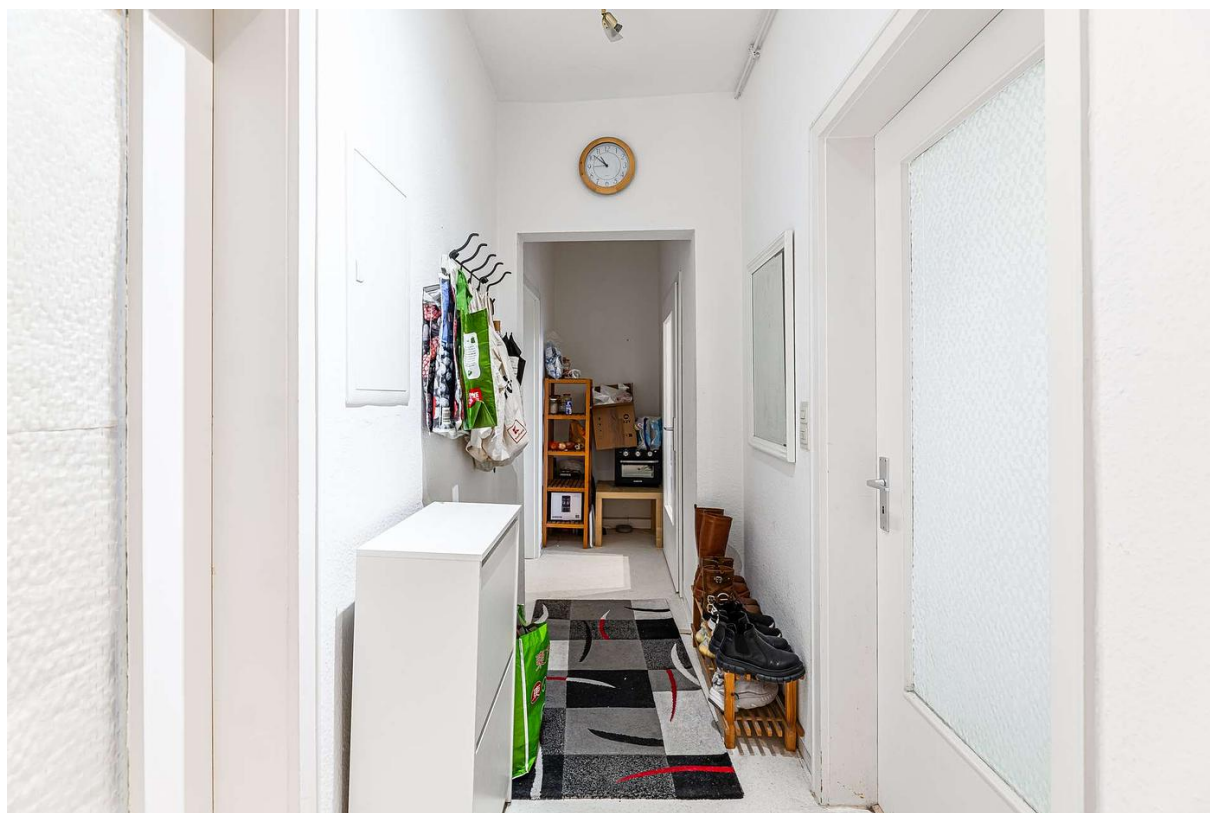
**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

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)









Exposéplan, nicht maßstäblich