



90403 Nürnberg

HEGERICH: Modernes, möbliertes Wohnen: 2 Zimmer, offener Wohnbereich, Balkon im zentralen Nürnberg



320.000 €

Kaufpreis

66 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Charlotte Link

Tel.: 0911316050

cl@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	66 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.04.2016
gültig bis	06.04.2026
Baujahr (Haus)	1963
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Nahwärme
Stromwert	65.7

Preise & Kosten

Kaufpreis	320.000 €
Nebenkosten	252,81 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	198,23 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 inkl.

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓



Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	2015
Zustand	vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Fahrstuhl

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

Beschreibung zur Ausstattung

- KERNSANIERT 2015
- OFFENES WOHNKONZEPT
- HOMEOFFICE BEREICH
- TAGESLICHTFENSTER
- KUNSTSTOFFFENSTER
- BALKON
- EINBAUKÜCHE
- DUSCHBAD
- ABSTELLRAUM INKL. WASCHMASCHINENANSCHLUSS
- FLIESENBODEN
- PARKETTBODEN
- VERMIETET SEIT 01.03.2022



Beschreibung

Diese helle und modern geschnittene 2-Zimmer-Wohnung begeistert durch ein zeitgemäßes, offenes Wohnkonzept, viel Tageslicht und einen Balkon, der den Wohnraum angenehm nach außen erweitert. Schon beim Betreten entsteht ein freundlicher, luftiger Eindruck: klare Linien, ein stimmiges Raumgefühl und eine Aufteilung, die vor allem für Singles, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten flexibel kombinieren möchten, sehr gut geeignet ist.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen besonders lichtdurchflutet wirkt. Hier lässt sich eine gemütliche Wohnlandschaft ebenso realisieren wie ein einladender Essplatz – perfekt für den Alltag und für gesellige Abende. Der Übergang zur Küche ist harmonisch gelöst und unterstützt das offene, moderne Wohngefühl, ohne dass der Raum unruhig wirkt. Die Küche selbst ist praktisch angeordnet und bietet gute Arbeitsflächen sowie Stauraum – ideal für alle, die gerne kochen und gleichzeitig am Wohnleben teilhaben möchten.

Ein besonderes Plus ist der zusätzliche offene Bereich angrenzend an den Wohnraum: Er eignet sich hervorragend als Homeoffice, Leseecke oder kreativer Arbeitsplatz und ergänzt das Wohnkonzept sinnvoll. Gerade in Zeiten, in denen flexible Arbeitsmöglichkeiten gefragt sind, bietet diese Lösung einen echten Mehrwert – ohne dass die Wohnung dadurch an Großzügigkeit oder Wohnlichkeit verliert.

Das separate Schlafzimmer ist als klassischer Rückzugsort klar abgetrennt und bietet ausreichend Platz für ein Bett sowie Schranklösungen. Durch den ruhigen Charakter eignet es sich ideal zum Entspannen und sorgt für eine angenehme Trennung zwischen Wohnen und Schlafen.

Das Badezimmer präsentiert sich gepflegt und modern in zeitloser Optik und bietet mit einer Dusche sowie den üblichen Sanitärelementen Komfort für den Alltag. Ergänzend stehen praktische Abstellmöglichkeiten bzw. ein Hauswirtschafts-/Stauraumbereich zur Verfügung, sodass Dinge des täglichen Bedarfs ordentlich verstaut werden können – ein Detail, das im Alltag spürbar für mehr Struktur und Wohnqualität sorgt.

Abgerundet wird das Angebot durch den Balkon, der als kleine Freiluft-Oase genutzt werden kann – ob für den ersten Kaffee am Morgen, eine kurze Pause an der frischen Luft oder ein paar Pflanzen, die den Außenbereich gemütlich wirken lassen. Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus Helligkeit, offenem Wohnen und funktionaler Alltagstauglichkeit – ideal für alle, die ein modernes Zuhause mit flexiblem Nutzungskonzept suchen.

Lage

Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in 90403 Nürnberg – in der begehrten Sebalder Altstadt und damit im historischen Herzen der Stadt – nördlich der Pegnitz, zwischen Kaiserburg, Hauptmarkt/Rathausumfeld und der Stadtmauer.

Das Umfeld ist geprägt von einer besonderen Mischung aus repräsentativer Geschichte und urbanem Leben: charmante Gassen, Plätze und eine hohe Dichte an gepflegter, teils denkmalgeschützter Bausubstanz schaffen ein einzigartiges Stadtbild. Bedeutende Wahrzeichen und Sehenswürdigkeiten sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar, ebenso ein vielseitiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt, Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen.

Die Lage überzeugt zudem durch eine sehr gute Anbindung: Die Innenstadt ist optimal in das Netz von U-Bahn, Straßenbahn und Bus eingebunden, wodurch auch überregionale Ziele schnell erreichbar sind. Der internationale Flughafen Nürnberg ist von der Wohnung aus bequem mit der U-Bahn in nur etwa 20 Minuten erreichbar.



Für zusätzlichen Komfort befindet sich ein öffentliches Parkhaus lediglich ca. 250 Meter entfernt.

Gleichzeitig bieten die Pegnitz und die begrünten Bereiche entlang der historischen Stadtmauer einen attraktiven Ausgleich zur zentralen Citylage und unterstreichen die hohe Aufenthaltsqualität. Insgesamt steht 90403 für eine zentrale, wertstabile und begehrte Adresse mit ausgeprägtem Altstadtflair – ideal für alle, die kurze Wege, städtische Infrastruktur und das besondere Ambiente der Nürnberger Altstadt schätzen.

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.

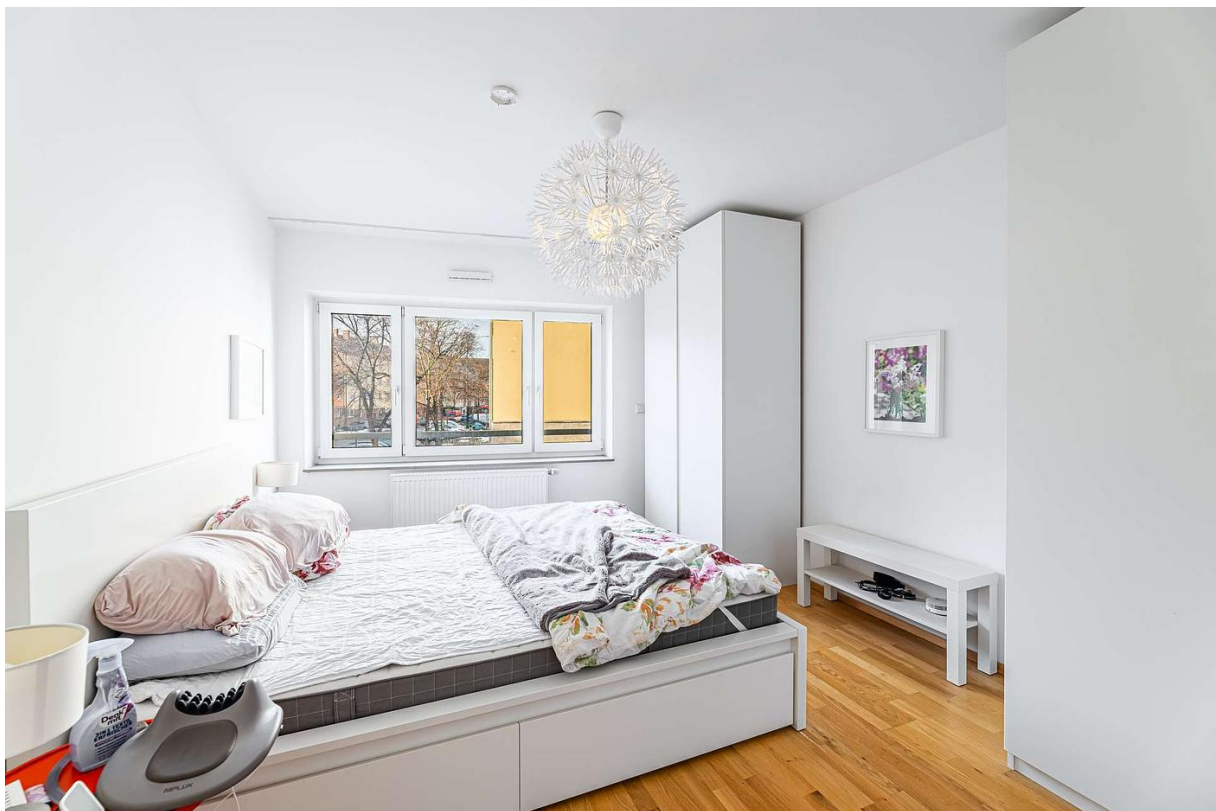
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

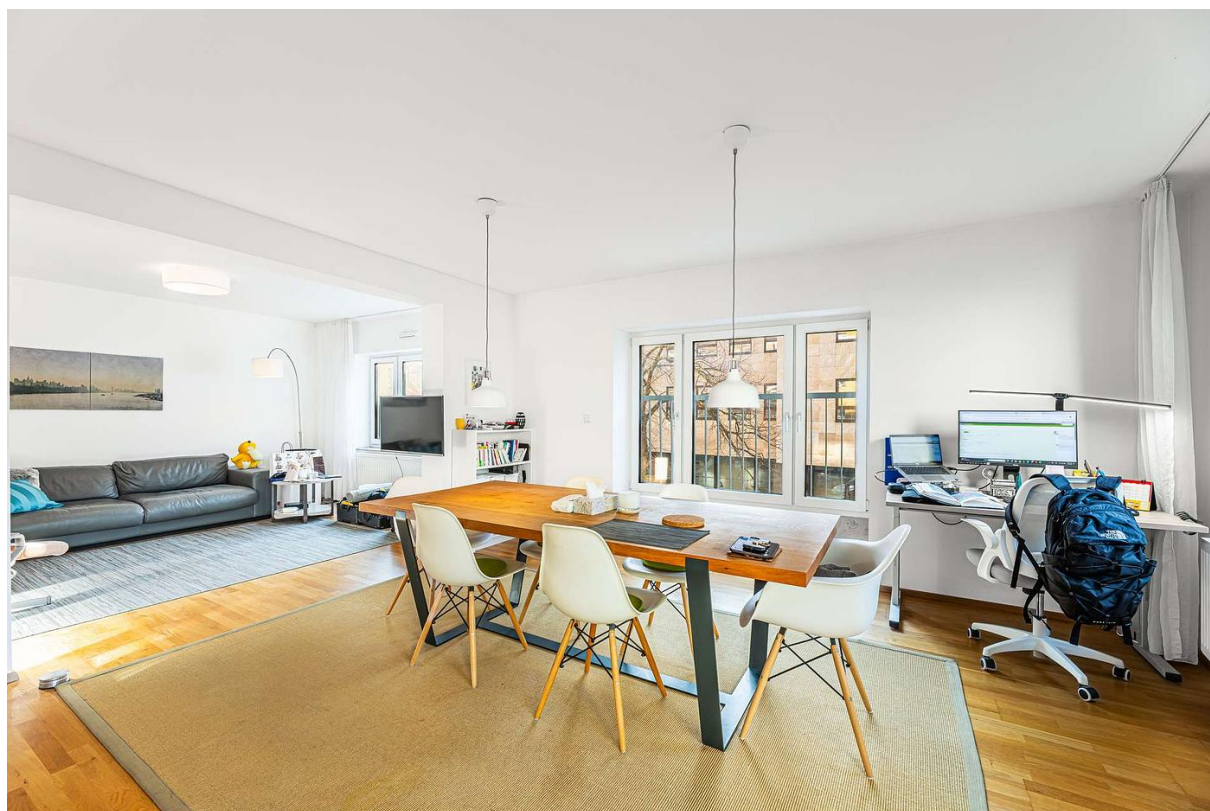
SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

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