



## 90419 Nürnberg

# HEGERICH: Zuhause im Herzen von Nürnberg: Helle 2 Zimmer Erdgeschoss-Wohnung mit perfekter Anbindung



**690 €**

Kaltmiete

**50 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 50 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                 |
| Schlafzimmer | 1                 |
| Badezimmer   | 1                 |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 04.01.2021  |
| gültig bis                | 03.01.2031  |
| Baujahr (Haus)            | 1960        |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 55          |

### Preise & Kosten

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Kaltmiete            | 690 € |
| Warmmiete            | 820 € |
| Nebenkosten          | 130 € |
| Heizkosten enthalten | ✓     |
| provisionspflichtig  | ×     |
| Kautionskennwert     | 2070  |

### Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | Ab 01.11. |
|--------------|-----------|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1960     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Befeuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche inkl. Geräten wie Kühlschrank, Herd, Spülmaschine, Hängeschränke etc.
- Tageslichtbadezimmer mit Duschbadewanne, Regendusche-Funktion, Handtuchtrockner
- Moderner Laminatboden
- Weiße Kunststofffenster
- Kellerabteil



## Beschreibung

Diese gepflegte und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Wiesentalstraße im beliebten Nürnberger Stadtteil St. Johannis. Die durchdachte Raumaufteilung, die hellen Wohnräume und die zentrale Lage machen die Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Singles oder Paare.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie zunächst ein praktischer Flurbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe sowie einen Schuhschrank bietet. Von hier aus sind sämtliche Räume der Wohnung bequem erreichbar.

Direkt links vom Eingangsbereich befindet sich das weiß geflieste Tageslichtbad. Dieses ist mit einer Duschbadewanne, einem Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper sowie einem Fenster ausgestattet. Praktischerweise befindet sich hier auch der Anschluss für die Waschmaschine.

Die Wohnräume verfügen über einen modernen Laminatboden und überzeugen durch ihren gelungenen Zuschnitt. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett sowie einen geräumigen Kleiderschrank und lässt sich dadurch komfortabel einrichten.

Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Dank der großen Fensterflächen fällt viel natürliches Tageslicht in den Raum und sorgt für eine freundliche und angenehme Wohnatmosphäre. Die Größe und der Zuschnitt bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – beispielsweise für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen zusätzlichen Essbereich.

Auch die separate Küche bietet ausreichend Platz und ist bereits mit einer Einbauküche inklusive Elektrogeräten ausgestattet. Herd, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank sind vorhanden, sodass die Küche direkt genutzt werden kann. Großzügige Arbeits- und Abstellflächen sorgen zusätzlich für Komfort im Alltag.

Ein weiterer Pluspunkt ist das zur Wohnung gehörende Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Kisten oder saisonale Utensilien bietet.

Besonders attraktiv ist die zentrale Lage in Nürnberg-St. Johannis. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Freizeitmöglichkeiten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die gute Anbindung ermöglicht kurze Wege innerhalb Nürnbergs.

Insgesamt erwartet Sie eine helle und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung, die eine praktische Raumaufteilung, eine bereits vorhandene Einbauküche und urbanes Wohnen in zentraler Lage miteinander verbindet.

Die Kautions beträgt drei Monatskaltmieten.

## Lage

Ihr neues Zuhause in bester Lage:

Die Wohnung befindet sich in der Wiesentalstraße in Nürnberg und überzeugt durch ihre zentrale und zugleich alltagstaugliche Lage. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist das Westbad Nürnberg, das sich praktisch gleich um die Ecke befindet. Damit bieten sich attraktive Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Erholung in unmittelbarer Nähe



zum neuen Zuhause.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Nürnberger Straßennetz ist sehr gut. Die Innenstadt und weitere Stadtteile lassen sich dadurch schnell und unkompliziert erreichen. Die Lage verbindet somit urbanes Wohnen, kurze Wege und einen hohen Freizeitwert – ideal für alle, die zentral in Nürnberg leben und dennoch nicht auf Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung verzichten 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)









