90473 Nürnberg

HEGERICH: Sehr gut angebundene 2-Zimmer Wohnung mit Gestaltungsspielraum!

820 €
Kaltmiete

73 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Ihr Vermietungs-Team von Hegerich Immobilien
Tel.: -
vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	06.02.2018
gültig bis	05.02.2028
Baujahr (Haus)	1968
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	82,3

Preise & Kosten

Kaltmiete	820 €
Warmmiete	940 €
Nebenkosten	120 €
provisionspflichtig	✕
Kautionstext	2.460 €

Zustand

Baujahr	1968

Ausstattung

Küche		Heizungsart	
Einbauküche	✓	Etagenheizung	✓

Befeuerung		unterkellert	
Fernwärme	✓	unterkellert	ja

Beschreibung

Willkommen in dieser großzügig geschnittenen 2-Zimmer Wohnung im Hochparterre eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses.

Die Immobilie befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen und grünen Wohnlage, die gleichzeitig durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung überzeugt. Innerhalb weniger Minuten erreicht man die Autobahn sowie die wichtigsten Verbindungen in Richtung Innenstadt — ideal für Berufspendler und alle, die stadtnah und dennoch entspannt im Grünen wohnen möchten.

Die Wohnung selbst erstreckt sich über ca. 60 m² und begeistert mit einer durchdachten Raumaufteilung.
Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe, einen Schuhschrank und zusätzliche Ablagemöglichkeiten bietet. Dieser Bereich eignet sich außerdem hervorragend als Stauraum für persönliche Dinge und schafft so Ordnung und Übersicht.

Von hier aus gelangen Sie in das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit seiner Größe vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet.
Ob gemütliche Sofalandschaft, Arbeitsbereich oder Essplatz – hier findet alles seinen Platz.
Ein besonderes Highlight ist die direkt angrenzende, südwestlich ausgerichtete Loggia.
Umgeben von altem Baumbestand genießen Sie hier den Blick ins Grüne und können an sonnigen Nachmittagen oder Sommerabenden entspannte Stunden im Freien verbringen.

Die separate Küche wurde kürzlich mit einer neuen, modernen Einbauküche ausgestattet, welche ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum für Ihre Küchenutensilien bietet.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist ebenfalls zur südwestlichen Seite ausgerichtet und besticht durch seine angenehme Größe.
Hier ist genügend Platz für ein großes Bett, einen großzügigen Kleiderschrank und weitere Möbelstücke.

Das Badezimmer präsentiert sich hell und gepflegt und ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet.
Direkt nebenan befindet sich die separate Toilette.

Zur Wohnung gehört zudem ein Kellerabteil, das Ihnen weiteren Stauraum für saisonale Dinge, Sportequipment oder Vorräte bietet. Die Gemeinschaftsflächen des Hauses werden von einem Hausmeister-Service gereinigt und gepflegt, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen.

Dank der gelungenen Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und gleichzeitig sehr guter Anbindung eignet sich diese Wohnung sowohl für Singles, Paare als auch für Berufspendler, die Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld und einen praktischen Grundriss legen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im südöstlichen Teil Nürnbergs, im Stadtteil Langwasser, der für seine durchdachte Stadtplanung und grüne Umgebung bekannt ist. Langwasser wurde in den 1950er Jahren als Trabantenstadt konzipiert und zeichnet sich heute durch eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Grünflächen aus.

Die Lage besticht durch ihre ruhige Atmosphäre und die unmittelbare Nähe zur Natur. Zahlreiche Grünflächen und Parks in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von einer ausgezeichneten

Verkehrsanbindung: Die Autobahnen A6 und A9 sind in kurzer Zeit erreichbar, ebenso die U-Bahn-Linie U1, die eine direkte und schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt ermöglicht. Für den täglichen Bedarf und ausgedehnte Shoppingtouren liegt mit dem Franken-Center eines der größten Einkaufszentren der Region nur wenige Minuten entfernt.

Durch die gelungene Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lage entsteht eine hohe Lebensqualität. Sowohl Berufspendler, die eine schnelle Anbindung schätzen, als auch Ruhesuchende, die Wert auf eine grüne Umgebung legen, finden hier ein attraktives Wohnumfeld, das unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht wird.

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