



## 90431 Nürnberg

# Das perfekte Zuhause für moderne Ansprüche und smarte Investments



**434.300 €**

Kaufpreis

**74,23 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

[mf@hegerich-immobilien.de](mailto:mf@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Wohnfläche               | 74,23 m² |
| Zimmer                   | 3        |
| Schlafzimmer             | 2        |
| Badezimmer               | 1        |
| Balkone / Terrassen      | 1        |
| Balkon / Terrassenfläche | 9,68 m²  |

### Allgemeine Infos

|              |                |
|--------------|----------------|
| verfügbar ab | Fertigstellung |
|--------------|----------------|

### Zustand

|         |           |
|---------|-----------|
| Baujahr | 2025      |
| Zustand | Erstbezug |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 434.300 € |
| provisionspflichtig | X         |

### Energieausweis

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Art                  | Bedarf        |
| Ausstelldatum        | 14.04.2025    |
| gültig bis           | 14.04.2035    |
| Baujahr (Haus)       | 2025          |
| Endenergiebedarf     | 50,0          |
| Primär-Energieträger | Luftwärmepump |
| Wertklasse           | A             |
| Gebäudeart           | Wohngebäude   |



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befeuerung

|                 |   |
|-----------------|---|
| Luft-Wärmepumpe | ✓ |
|-----------------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnungen, zusätzlicher Handtuchheizkörper
- Hochwertige bodengleiche Duschen mit Wandablauf
- Hochwertige Parkettböden im Schiffsbodenverband
- Aufzüge
- Ansprechend gestaltete Außenanlagen mit Baum-und Heckenpflanzungen
- Vorrüstung eines homeway -Multimedia- Heim-Netzwerkes
- Elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern und Fenstertüren
- Jede Wohnung mit eigenem Freisitz in Westausrichtung
- Nachhaltige Wärmeversorgung Effizienzhausstandard 40 NH mittels Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage
- Holzhybrid-Bauweise mit Außenwänden als hochgedämmte Holzkonstruktion



## Beschreibung

Mit unserem Neubauprojekt HÖFE-N bieten wir Ihnen in bewegten Zeiten eine Wertanlage, die gleichermaßen auf die Bedürfnisse von Eigennutzern und Kapitalanlegern zugeschnitten ist. Insgesamt entstehen hier 38 hochwertig ausgestattete Wohneinheiten mit insgesamt ca. 2.501 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 39 Stellplätzen auf einem rund 2.477 m<sup>2</sup> großen Grundstück – urban gelegen und zukunftsorientiert geplant.

Für Kapitalanleger bietet HÖFE-N ein einmaliges Investmentkonzept: Die Einheiten werden schlüsselfertig übergeben – ohne Baurisiko. Durch die Ausführung als KfW-Effizienzhaus 40 NH in einem DGNB- und QNG-zertifizierten Quartier profitieren Investoren von einem energetisch hochwertigen, nachhaltigen Produkt mit klaren Zukunftsaussichten. Die hochwertige Bauausführung, die ganzheitliche Quartiersentwicklung und die hervorragende Lage im Nürnberger Westen machen HÖFE-N zu einer wertstabilen Anlage mit attraktiven Wertsteigerungschancen.

Für Eigennutzer bietet das Projekt ein durchdachtes Wohnumfeld: Moderne Grundrisse, hohe Ausstattungsqualität, großzügige Freiflächen, Tiefgaragenstellplätze sowie ein energieeffizientes Gesamtkonzept schaffen ein Zuhause, das sowohl stilvoll als auch nachhaltig ist. Die Lage besticht durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, kurze Wege in die Innenstadt und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Profitieren Sie von einem Standort mit Entwicklungspotenzial im Herzen einer starken Wachstumsregion: Nürnberg-Höfen.

Ob Sie selbst einziehen oder vermieten möchten – mit HÖFE-N investieren Sie in Wohnqualität mit Zukunftsperspektive.

## Lage

Im Westen der Stadt Nürnberg liegt das beliebte Wohnviertel Höfen. Der Stadtteil liegt westlich der Innenstadt und profitiert von der Lage südlich der zentralen Verbindungsachse des westlichen Stadtgebietes zwischen den Städten Nürnberg und Fürth. HÖFE-N ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das Nürnberger Straßenverkehrsnetz angebunden. Nur etwa 900 m entfernt befindet sich die U-Bahn-Station Muggenhof der Linie U1, die ebenfalls durch fußläufig gelegene Bushaltestellen (Linien 38 und N14) erreichbar ist. Die Wege ins Zentrum sind über die Hauptverkehrsader Fürther Straße bzw. Frankenschnellweg sehr kurz. Über die nahegelegene Siegmundstraße führt der direkte Weg zur Bundesautobahn A73 und von dort in circa 10 Minuten zu den Verbindungsachsen der Autobahnen A3, A6 und A9. Das direkte Umfeld von HÖFE-N zeichnet sich durch vielfältige Einkaufs- und Nahversorgungsmöglichkeiten sowie medizinische Einrichtungen aus. Sowohl der Großmarkt der Stadt Nürnberg mit einem allumfassenden Angebot frischer Waren als auch der einfache Supermarkt liegen weniger als 5 Minuten Fußweg entfernt. Prägend für den Mikrostandort ist dabei weiterhin die Nähe zu den Naherholungsflächen des Kanals sowie insbesondere der Pegnitz – Auen. Zum anderen finden sich im Umkreis eine Vielzahl von Großunternehmen und damit Arbeitsplätzen, die eine beständige Nachfrage nach schnell erreichbarem Wohnraum generieren: Die Achse Nürnberg – West als stark wachsender Wirtschaftsmotor der Städteachse Nürnberg – Fürth wird durch nachhaltige Wohnstandorte wie HÖFE-N dabei weiter an Stärke gewinnen.

## 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)



















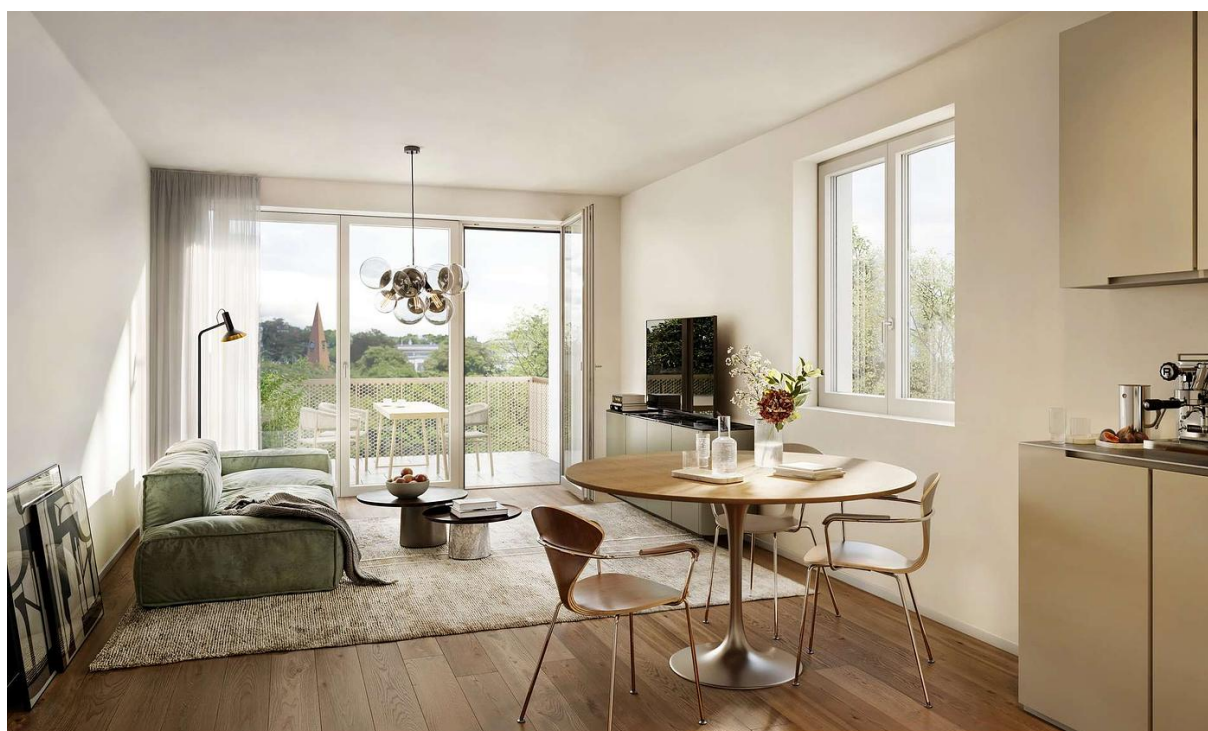




















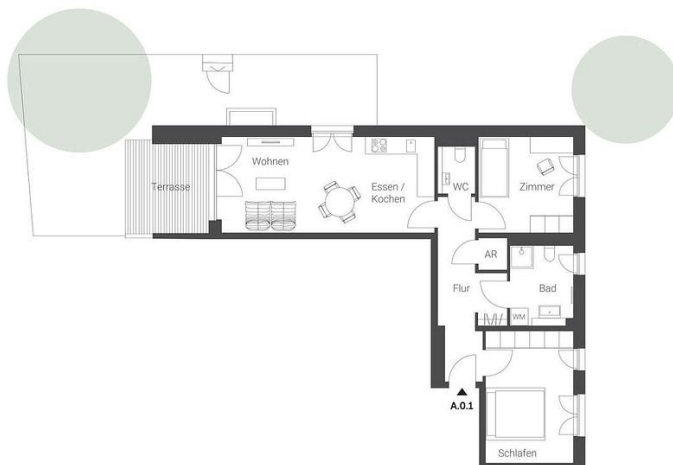












**HÖFE-N**  
NACHHALTIG. LEBEN

**Erdgeschoss**  
3-Zimmer-Wohnung

| Wohnung A.0.1         | Wohnfläche   m <sup>2</sup> |
|-----------------------|-----------------------------|
| Wohnen, Essen, Kochen | 24.68                       |
| Schlafen              | 13.99                       |
| Zimmer                | 10.97                       |
| Bad                   | 6.08                        |
| WC                    | 2.18                        |
| Abstellen             | 1.11                        |
| Flur                  | 10.38                       |
| Terrasse (50%)        | 4.84                        |
| <b>Wohnung gesamt</b> | <b>74.23</b>                |



Lage im Gebäude | Erdgeschoss



0 1 2m

Maßstab 1:100 bei Ausdruck in DIN A3 ohne Seitenanpassung (Skalierung). Abgebildeter Planstand Februar 2023. Im Zuge der weiteren, detaillierten Planung sind Änderungen vorbehalten. Dargestellte Möbel und Küchen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge und nicht im Leistungsumfang enthalten.