



90402 Nürnberg

HEGERICH: Ruhige 2-Zimmer-Wohnung in idealer Lage an der Wöhrder Wiese



760 €

Kaltmiete

56 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

ms@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	56 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	760 €
Warmmiete	940 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	×
Kautionsbetrag	2.280 €



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.11.2024
gültig bis	25.11.2034
Baujahr (Haus)	1958
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	95
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2025
--------------	------------

Zustand

Baujahr	1958
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- EINBAUKÜCHE (600€ Ablöse an den Vormieter)
- KELLERABTEIL
- FAHRRADABSTELLPLATZ IM INNENHOF
- RAUMHOCH GEFLIESTES TAGESLICHTBAD
- DUSCH-BADEWANNE
- 16 CM AUSSENDÄMMUNG
- 2-FACH VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER
- HAUSMEISTERSERVICE
- RUHIGER SÜD-BALKON



Beschreibung

Bei der hier angebotenen Immobilie handelt es sich um eine 2-Zimmer Wohnung, welche sich im 1. Obergeschoss in einem Mehrfamilienhaus in dem beliebten, ruhigen Stadtteil Marienvorstadt befindet und mit ihren vielen Vorzügen besticht.

Die Zimmer sind geräumig und hell, der Aufbau der Wohnung einladend, durchdacht und freundlich.

Angekommen in der Wohnung, betreten Sie zunächst den Flur, von dem Sie sämtliche Zimmer aus erreichen.

Das gemütliche Schlafzimmer bietet genug Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und eine Kommode.

Das raumhoch geflieste Tageslichtbadezimmer mit Dusch-Badewanne, WC und Waschbecken ist modern, hell und funktionell gestaltet und sorgt somit dafür, dass Sie sich wohl fühlen können.

Das großzügige, gemütliche Wohnzimmer, das über den größten Flächenanteil innerhalb der Wohnung verfügt, lädt dazu ein, Ihrer Kreativität freien Lauf lassen zu können.

Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der angrenzende Balkon mit Süd-Ausrichtung.

Des Weiteren verfügen Sie als Mieter der Immobilie über ein Kellerabteil sowie ein Dachbodenabteil, welche Ihnen weiteren Stauraum bieten.

Ihr Auto können Sie in den umliegenden Straßen parken.

Lage

Nürnberger Marienvorstadt – Zentral und Mobil!

Die hier angebotene Wohnung liegt östlich der historischen Nürnberger Altstadt, in der sogenannten Marienvorstadt.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie alle universitären Einrichtungen befinden sich in der Nähe, wie beispielsweise Bäcker, Apotheken, Supermärkte, Campus und Hochschule.

Auch Restaurants, Bars und Kneipen erreichen Sie fußläufig. In acht Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad die Innenstadt, sowie den Hauptbahnhof Nürnberg.

Einmal aus dem Haus gestolpert gelangen Sie schon zur S-Bahn-, Bus- und Straßenbahnhaltestelle. Hier sind Sie in unmittelbarer Stadtnähe bestens angebunden. Für den Ausgleich zum Trubel der Stadt sorgt die Wöhrder Wiese die nur einen Katzensprung entfernt liegt. Hier können Sie im Grünen die Natur genießen und ausgedehnte Spaziergänge unternehmen.

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







