



90408 Nürnberg

Hegerich: Zeitlose Eleganz im Herzen der Stadt



549.950 €

Kaufpreis

80,5 m²

Wohnfläche

80,5 m²

Gesamtfläche

3

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80,5 m ²
Gesamtfläche	80,5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1897
letzte Modernisierung	2024

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.950 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	05.08.2024
gültig bis	04.08.2034
Baujahr (Haus)	1897
Endenergiebedarf	128,7
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Luxus

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bad

Dusche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Befeuerung

Pellet ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

AUFZUG
KFW-FÖRDERFÄHIG NACH 261
OFFENE KÜCHENBEREICHE
DENKMALSCHUTZGERECHTE KUNSTSTOFFFENSTER
AUSGEZEICHNETE NORDSTADTLAGE
VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE
BALKON ODER DACHTERRASSE
100% REGENERATIVE ENERGIEVERSORGUNG
EXKLUSIVE BADAUSSTATTUNG
ECHTHOLZPARKETT IN DEN WOHNÄUMEN
FUSSBODENHEIZUNG



Beschreibung

Diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines aufwendig kernsanierten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1897. Die Verbindung aus historischem Charme und modernster Ausstattung schafft ein einzigartiges Wohnenerlebnis. Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug zu erreichen und bietet höchsten Wohnkomfort dank exklusiver Materialien und durchdachtem Grundriss.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein geräumiger Flur, der zum eleganten Badezimmer sowie dem Kinderzimmer führt. Der offene Wohn- und Essbereich mit offener Küche lädt zu geselligen Momenten ein und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Kochen und Wohnen. Von hier aus gelangen Sie über einen weiteren Flur in den praktischen Hauswirtschaftsraum (HWR) und auf den kleinen Balkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und einen idealen Rückzugsort im Freien bietet.

Die gesamte Wohnung ist mit edlem Echtholzparkettboden ausgestattet, während eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme sorgt. Hochwertige Feinsteinfliesen finden sich in den Nassbereichen und dem Eingangsbereich. Für zusätzlichen Komfort ist die Wohnung mit einer modernen Videogegensprechanlage ausgestattet. Das Badezimmer ist stilvoll mit einer Dusche gestaltet und rundet den modernen Look der Wohnung ab.

Diese Wohnung erfüllt den KfW-Standard 261 und ist somit KfW-förderfähig. Sie eignet sich perfekt für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine hochwertige Ausstattung, moderne Technik und energieeffizientes Wohnen in einem sanierten Altbau legen.

Lage

Das Bauprojekt „R8“ vereint urbanes Leben mit dem gemütlichen Flair einer Kleinstadt – mitten in der Stadt. Im Herzen des beliebten Stadtteils Gärten hinter der Veste gelegen, bietet der Standort das ideale Gleichgewicht zwischen pulsierendem Stadtleben und ruhigem Wohnen. Das Viertel ist lebendig und vielfältig: Zahlreiche Cafés laden zum Verweilen ein, und in den Eisdielen genießen Sie bei warmem Wetter eine erfrischende Auszeit. Entlang der Pirkheimer- und Uhlandstraße erwartet Sie eine Fülle an Geschäften und Restaurants, die das Viertel zu einem lebendigen Hotspot machen. Hier genießen Sie eine hervorragende Verkehrsanbindung: U-Bahn und Straßenbahn bringen Sie schnell und bequem ins Stadtzentrum, während der Westring und der Hauptbahnhof nur wenige Minuten entfernt sind und Ihnen maximale Mobilität bieten. Mit der geplanten Verlängerung der Linien bis nach Erlangen und Herzogenaurach wird der Standort noch attraktiver – insbesondere für Pendler. Falls Sie dennoch auf ein eigenes Fahrzeug angewiesen sind, steht Ihnen ein Car-Sharing-Anbieter direkt in der Nähe Ihrer Wohnung zur Verfügung. Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Supermärkte wie Rewe, Netto und ebl, ein Drogeriemarkt sowie verschiedene kleinere Einzelhandelsgeschäfte befinden sich alle in fußläufiger Entfernung. So können Sie Ihre Einkäufe schnell und bequem erledigen. Auch der beliebte Bauernmarkt am Kobergerplatz ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet frische regionale Produkte in gemütlicher Atmosphäre.

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



KFW Förderkredit ab 1,14 % Zins











