



90408 Nürnberg

Hegerich: Offene Besichtigung Sonntag 24.11 von 12:00-14:00 Uhr



359.950 €

Kaufpreis

52 m²

Wohnfläche

52 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	52 m ²
Gesamtfläche	52 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1897
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	359.950 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

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



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 exquisite 2-Zimmerwohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines kernsanierten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1897, welches durch moderne Technik und hochwertige Ausstattung besticht. Das Gebäude wurde umfassend saniert und bietet nun modernen Wohnkomfort bei Erhalt des historischen Charmes. Die Wohnung ist bequem über einen modernen Aufzug zu erreichen.

Auf einer großzügigen Wohnfläche erwartet Sie ein stilvolles Ambiente mit erstklassigen Materialien. Der edle Echtholzparkettboden in allen Wohnräumen verleiht der Wohnung eine behagliche Atmosphäre, während die Fußbodenheizung für angenehme Wärme sorgt. In den Nassbereichen wurden moderne Feinsteinfliesen verlegt, die durch ihre Langlebigkeit und elegante Optik überzeugen.

Die geräumige Küche führt auf einen kleinen, aber feinen Balkon, der zum Innenhof hin ausgerichtet ist und Ihnen Ruhe und Entspannung im Freien bietet. Weitere Highlights der Wohnung sind die moderne Videogegensprechanlage und die energieeffiziente Bauweise, die den KfW-Standard für Effizienzhäuser Denkmal nach Programm 261 erfüllt und somit eine KfW-Förderung ermöglicht.

Diese Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Stadtliebhaber und Kapitalanleger, die Wert auf gehobene Ausstattung, Komfort und eine zentrale Lage 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. Ebenso nicht weit entfernt, finden Sie besonders gern besuchte Restaurants in der Schweppermannstraße und Friedrichstraße.

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













