



## 90408 Nürnberg

# HEGERICH: Attraktive 2-Zimmer Wohnung im Nürnberger Norden – umfassend saniert und vermietet!



**210.000 €**

Kaufpreis

**60 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Sarah Deinzer

Tel.: +49 911 131 605-16

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	19.06.2023
gültig bis	19.06.2033
Baujahr (Haus)	1959
Energieverbrauchskennwert	110
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	210.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3.57 % inkl. ges.
Mieteinnahmen ist	8.640 €

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

### Zustand

Baujahr	1959
letzte Modernisierung	2023
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓



## Beschreibung

Diese stilvolle und optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines sanierten Hinterhauses.

Die geschützte Lage sorgt für eine ruhige Wohnatmosphäre, während die umfassende Modernisierung im Jahr 2023 der Immobilie einen eleganten Charakter verleiht. Die Wohnung wird über eine effiziente Fußbodenheizung beheizt, die von einer eigenen Wärmepumpe versorgt wird – eine moderne und nachhaltige Lösung für angenehmen Wohnkomfort.

Durch den neuen Vinylboden und die weiß/grauen Fliesen sowie durch die neuen 3-fach verglasten, weißen Kunststofffenster wirkt die Wohnung hochwertig und zeitlos.

Beim Betreten der hellen Einheit empfängt Sie ein großzügiger Wohnbereich mit offener Küche, der durch seine helle und einladende Gestaltung ein angenehmes Wohngefühl schafft. Die offene Raumstruktur verleiht dem Raum ein luftiges Ambiente und bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

Die schöne, helle Küchenzeile wurde durch den Mieter selbst eingebaut.

Rechterhand befindet sich das gut geschnittene, quadratische Schlafzimmer, das ausreichend Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und weitere Möbel bietet.

Links vom Eingang führt der Weg in das stilvolle Badezimmer, das mit einer bodentiefen Dusche, großformatigen modernen Fliesen und einem Fenster ausgestattet ist – eine Waschmaschine findet hier ebenfalls ihren Platz.

Die in der Wohnung integrierte Fußbodenheizung sorgt für ein behagliches Raumklima, da sie eine gleichmäßige Wärmeverteilung ermöglicht. Diese wird über eine Wärmepumpe beheizt, was besonders energieeffizient und umweltfreundlich ist.

Die Wohnung ist seit August 2024 an einen sympathischen Mieter vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 720,00 €, was sie dadurch besonders für Kapitalanleger interessant macht.

Dank der durchdachten Raumaufteilung, der umfassenden Sanierung und der attraktiven Lage überzeugt diese Immobilie als langfristig wertstabile Investition.

## Lage

Die hier angebotene Wohnung liegt im beliebten Stadtteil Gärten hinter der Veste, nördlich der Altstadt.

Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine zentrale, aber dennoch ruhige Wohnlage aus und bietet eine hervorragende Infrastruktur.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist die Nürnberger Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Die U-Bahn-Stationen Friedrich-Ebert-Platz (U3) und Kaulbachplatz (U3) befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof und anderen Stadtteilen. Zusätzlich sorgen mehrere Bus- und Straßenbahnlinien für eine flexible Mobilität. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal – über den Nordring und die Bucher Straße gelangt man schnell zu den Hauptverkehrsachsen und Autobahnen.

In der direkten Umgebung befinden sich zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und



Einzelhandelsgeschäfte, sodass alle Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem erledigt werden können. Darüber hinaus laden Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen zum Verweilen ein.

Der nahegelegene Stadtpark Nürnberg bietet eine grüne Oase für Spaziergänge, Sport und Entspannung. Auch die Pegnitzauen sind nicht weit entfernt und eignen sich hervorragend für Freizeitaktivitäten im Freien. Kultur- und Geschichtsinteressierte profitieren von der Nähe zur Nürnberger Altstadt mit Sehenswürdigkeiten wie der Kaiserburg, dem Albrecht-Dürer-Haus und den historischen Stadtmauern.

Durch die erstklassige Infrastruktur, die kurzen Wege ins Stadtzentrum und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zählt diese Lage zu den beliebtesten Wohngegenden Nürnbergs – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

## 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)











Exposéplan, nicht maßstäblich