90408 Nürnberg

Provisionsfrei: Wunderschöne 4 Zimmerwohnung in Toplage und attraktiver KFW-Förderung

649.950 €
Kaufpreis

105,5 m²
Wohnfläche

105,5 m²
Gesamtfläche

4
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Matthias Freier
Tel.: +49 911 131605-17
mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105,5 m²
Gesamtfläche	105,5 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Zustand

Baujahr	1897

Preise & Kosten

Kaufpreis	649.950 €
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
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓

Befeuerung

Pellet	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

KFW-FÖRDERFÄHIG NACH 261
150.000 EUR zinsvergünstigtes Darlehen ab 1,22% und Tilgungszuschuss
OFFENE KÜCHENBEREICHE
DENKMALSCHUTZGERECHTE KUNSTSTOFFFENSTER
AUSGEZEICHNETE NORDSTADTLAGE
VIDEO-GEGENSPRECHANLAGE
BALKON ODER DACHTERRASSE
100% REGENERATIVE ENERGIEVERSORGUNG
EXKLUSIVE BADAUSSTATTUNG
ECHTHOLZPARKETT IN DEN WOHNRÄUMEN
FUSSBODENHEIZUNG

Beschreibung

Diese stilvolle 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre befindet sich in einem 2024 Kernsanierten Mehrfamilienhaus in der Reichsstr. Nürnberg. Sie besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und einer Terrasse im ruhigen Innenhof.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Eingangsbereich, der direkt in das modern gestaltete Badezimmer führt. Dieses überzeugt mit einer großen, bodentiefen Dusche und edlen Materialien, die ein luxuriöses Ambiente schaffen.

Vom Flur aus erreichen Sie zwei helle, flexibel nutzbare Räume, die sich ideal als Arbeits- oder Kinderzimmer eignen.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-, Koch- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit und Helligkeit besticht. Hier findet sich Platz für gesellige Abende und entspannte Stunden. Die Küchenbereich fügt sich harmonisch in den Raum ein und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten für alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt.

Angrenzend an den Wohnbereich liegt das geräumige Schlafzimmer, das Ruhe und Erholung verspricht.

Vom hinteren Teil des Flurs gelangen Sie direkt zur Terrasse, die im Innenhof liegt. Dieser private Außenbereich lädt zu entspannten Momenten im Freien ein und bietet zugleich einen geschützten Rückzugsort mitten in der Stadt.

Die Wohnung verbindet hochwertige Ausstattung mit einer attraktiven Lage und ist ideal für Familien, Paare oder Homeoffice-Nutzer geeignet. Ein Zuhause zum Wohlfühlen!

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 Pirckheimer- 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.

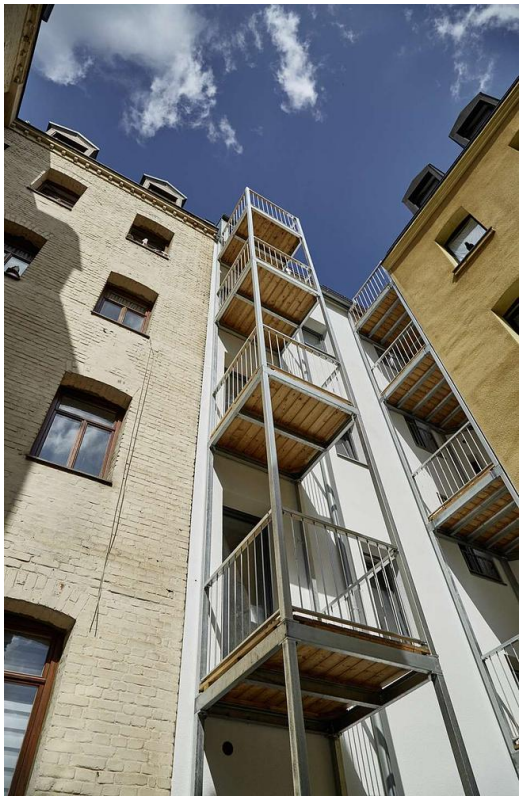
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

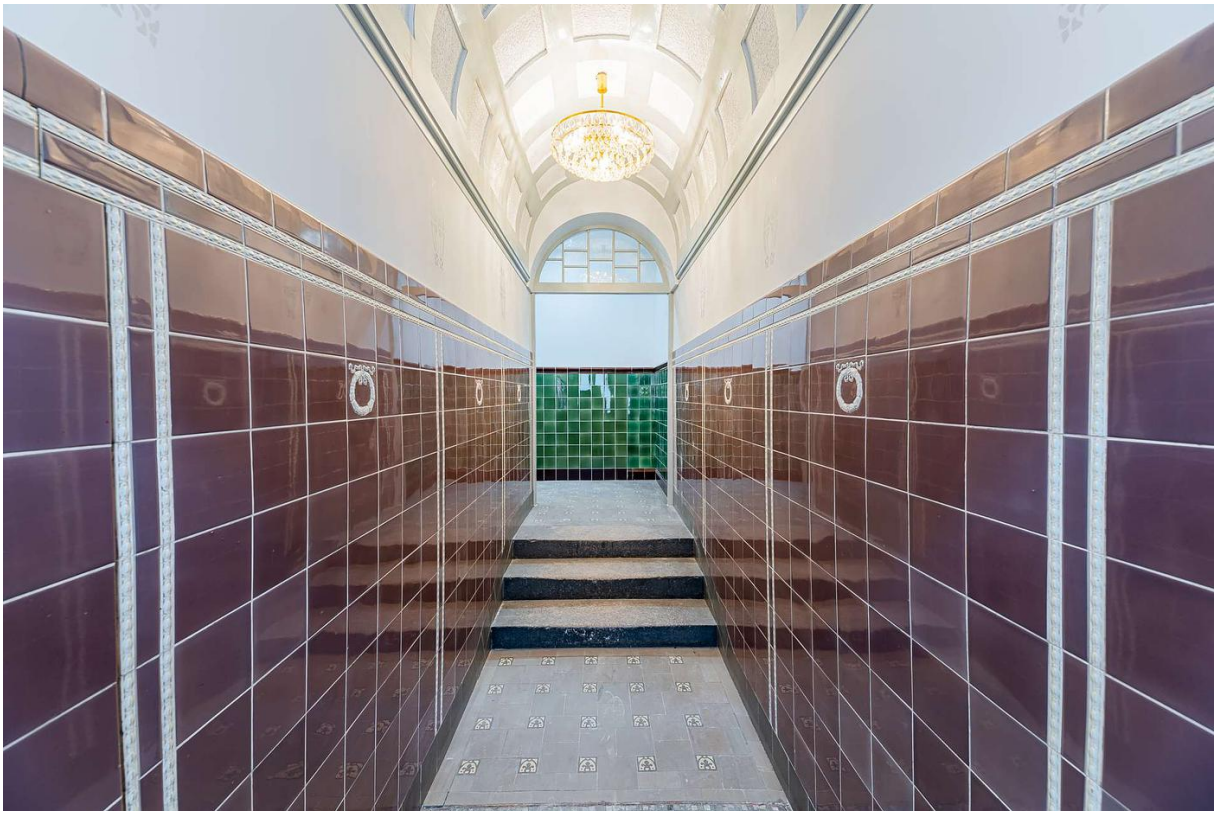
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

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





Terrasse
Flur
Balkon
Kind 2
Bad
Kind 1
Diele
Wohnen, Kochen, Essen
Schlafen