



90491 Nürnberg

Hegerich: Lichtdurchflutete 3 Zimmerwohnung mit wunderschönen Blick über Nürnberg



349.000 €

Kaufpreis

95 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1962
letzte Modernisierung	2024
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3 % inkl. MwSt.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	17.08.2015
gültig bis	16.08.2025
Baujahr (Haus)	1962
Energieverbrauchskennwert	45,2
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Wintergarten ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Wintergarten
- Balkon: Süd-Westen
- Wasch- und Trockenraum,
- Fahrradraum
- Aufzug
- Kellerabteil
- 2-fach verglaste Fenster



Beschreibung

Diese großzügige 95 m² große Dreizimmerwohnung befindet sich im sechsten Obergeschoss eines gepflegten Wohngebäudes mit Aufzug. Sie besticht durch eine ideale Raumaufteilung sowie einen wunderschönen Ausblick über ganz Nürnberg.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Flur, der als Verteiler zu den verschiedenen Räumen dient. Die abgetrennte Küche ist direkt vom Eingangsbereich zugänglich und bietet genügend Platz für Kochspaß und Stauraum.

Das helle und geräumige Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem lichtdurchfluteten Wintergarten auf der Nordseite sowie zum großen Südbalkon, der einen atemberaubenden Panoramablick über die Stadt bietet – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende.

Ein weiterer Flur führt Sie zu den privaten Bereichen der Wohnung: dem Kinderzimmer, dem Schlafzimmer, einem separaten WC sowie dem Badezimmer. Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alle Annehmlichkeiten, die für den Alltag erforderlich sind.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Diese Wohnung ist ideal für Familien oder Paare, die Wert auf eine großzügige Raumaufteilung, moderne Annehmlichkeiten und eine exklusive Aussicht legen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in begehrter Lage am Leipziger Platz 1 im Herzen von Nürnberg. Dieses Stadtviertel zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind bequem fußläufig erreichbar. Der Leipziger Platz selbst bietet eine grüne Oase inmitten der Stadt, die sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Entspannen eignet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: Bushaltestellen sowie die nächste U-Bahn-Station liegen in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile. Für Pendler ist die Lage ebenfalls ideal, da der Hauptbahnhof und wichtige Verkehrsknotenpunkte gut erreichbar sind.

Familien profitieren von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen, während Naturliebhaber die umliegenden Grünanlagen und Parks zu schätzen wissen. Auch kulturelle Einrichtungen wie Museen, Theater und Kinos sind nur wenige Minuten entfernt.

Am Leipziger Platz wohnen Sie zentral, ohne auf Ruhe und Erholungsmöglichkeiten verzichten zu müssen – ein idealer Wohnort für Familien, Paare und Berufstätige.

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.







Exposéplan, nicht maßstäblich