



90489 Nürnberg

HEGERICH: Exklusive 4,5-Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse direkt am Wöhrder See!



3.150 €

Kaltmiete

140 m²

Wohnfläche

185 m²

Gesamtfläche

4,5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Sarah Deinzer

Tel.: +49 911 131 605-16

sd@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m ²
Gesamtfläche	185 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	45 m ²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.150 €
Warmmiete	3.870 €
Nebenkosten	500 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionswert	10.110 €



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.10.2020
gültig bis	12.10.2030
Baujahr (Haus)	2004
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	107
Primär-Energieträger	KWK fossil

Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.02.2025

Zustand

Baujahr 2004
Zustand neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---



Beschreibung

Diese exklusive 4,5-Zimmer-Wohnung am Wöhrder See in Nürnberg bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 185 m² höchsten Wohnkomfort und eine erstklassige Ausstattung.

Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen Gebäudes, das sowohl über das Treppenhaus als auch bequem mit dem Aufzug erreichbar ist.

Die Wohnung überzeugt durch ihre offene Raumgestaltung und den hochwertigen Parkettboden, der in allen Wohnräumen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die integrierte Fußbodenheizung sorgt für ein angenehm warmes Raumklima.

Das Herzstück der Wohnung ist der große, lichtdurchflutete Wohnbereich, der nahtlos in eine moderne, offene Einbauküche übergeht, die bereits im Mietpreis inbegriffen ist. Hier lässt sich ein geselliges Leben verwirklichen, das keine Wünsche offenlässt.

Über den Flur sind alle Zimmer der Wohnung zugänglich, und von jedem Raum aus gelangt man direkt auf die beeindruckende Dachterrasse. Mit einer Grundfläche von 90 m² bietet sie viel Platz für entspannte Stunden im Freien und beeindruckende Ausblicke auf die Umgebung.

Ein separater Bereich der Wohnung ist als Rückzugsort gestaltet und verfügt über ein Schlafzimmer, ein großzügiges, modernes Badezimmer mit sowohl Dusche als auch Badewanne sowie ein praktisches Zwischenzimmer, das sich optimal als Ankleidezimmer eignet.

Zwei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Gästezimmer oder als Home-Office.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss, der zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein modernes Gäste-WC, welches mit einer Dusche ausgestattet ist.

Der Eingangsbereich verfügt über ausreichend Platz für eine stilvolle Garderobe und sorgt für einen einladenden Empfang.

Zwei Tiefgaragenstellplätze sind in der Warmmiete enthalten und runden zusammen mit dem Kellerabteil das Angebot perfekt ab.

Der Hausmeisterservice sorgt für eine sorglose Instandhaltung und eine einwandfreie Betreuung der Wohnanlage.

Lage

Spaziert man durch Nürnberg Veilhof, erkennt man sofort: Dieser Stadtteil gehört zu den wohlhabenderen unter den Nürnberger Innenstadtvierteln.

Gepflegte vier- bis fünfstöckige Stadthäuser prägen das Bild. Gleichwohl ist es ein sehr lebhaftes Viertel.

Durch die Nähe zur Hochschule leben hier viele Studenten, eine vielfältige Restaurant- und Kneipenkultur ist entstanden, die gemütlichen Straßencafés sind gut frequentiert.

Die Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar.

Mit der Straßenbahnlinie 8 und der U2 ist die Nürnberger Altstadt nur wenige Minuten entfernt, in



jeder Hinsicht also beste Voraussetzungen für einen unkomplizierten Alltag mitten in der City.

Doch nun kommt das große Plus, das Veilhof zu einem der beliebtesten Stadtteile Nürnbergs macht: Es liegt direkt am Naherholungsgebiet Wöhrder See.

Mit seinen 52 Hektar kann es zwar nicht ganz mit dem Wöhrder See aufnehmen, doch wird er von Nürnbergern, wie auch von Touristen heiß und innig geliebt. Ob eine Runde mit dem Tretboot fahren oder am Sandstrand die Seele baumeln lassen – ein Tag am Wöhrder See ist wie ein Kurzurlaub, eine Oase im Alltagsstress.

In der anschließenden Grünanlage Wöhrder Wiese befindet sich ein Wasserspielplatz für die Kleinsten und ein Bewegungspark für die Aktiven unter uns. Auf den komplett erschlossenen Uferwegen drehen Radfahrer, Jogger und Inline-Skater gerne ihre Runde um den See.

Ob Sportler, Ruhesuchender oder Stadtmensch – Nürnberg Veilhof bietet für jeden etwas und somit beste Voraussetzungen für alle, zu einer echten Heimat zu werden.

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















