



## 90455 Nürnberg

# HEGERICH: Ein Haus mit vielen Möglichkeiten: Kapitalanlage oder Eigenheim



**990.000 €**

Kaufpreis

**279 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**720 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**11**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Marcus Schubert

Tel.: +49 911 131 605 0

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	279 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	720 m <sup>2</sup>
Zimmer	11
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	3

### Zustand

Baujahr	1972
letzte Modernisierung	2000
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	04.07.2023
gültig bis	03.07.2033
Baujahr (Haus)	1972
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	137,9
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

FOLGENDE RENOVIERUNGSMASSNAHMEN WURDEN IN DEN LETZTEN JAHREN DURCHGEFÜHRT:

1998

- BADSANIERUNG (INKL. VERROHRUNG) IN ERD- UND OBERGESCHOSS + TEILWEISE ERNEUERUNG DER STROMLEITUNGEN

2004

- ERNEUERUNG DER FENSTER ELEMENTE IM HAUS, SOWIE DIE EINGANGSTÜRE

2005

- BRUNNENBOHRUNG FÜR GARTENBEWÄSSERUNG (TIEFE 24 METER)



## Beschreibung

Das hier zum Angebot stehende Dreifamilienhaus bietet Ihnen viel Spielraum zum Anpassen und Umstrukturieren. Momentan wird die gesamte Wohnfläche von den Eigentümern als großes Einfamilienhaus genutzt. Nach Erwerb der Immobilie, haben Sie aber auch die Möglichkeit, die Fläche als drei Einzelwohnungen ganz nach Ihrem Gusto zu vermieten.

Insgesamt besitzt die Immobilie ca. 279 m<sup>2</sup> Wohnfläche (zzgl. ca. 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche), die sich über vier Stockwerke erstreckt. Zusammen mit Garten und Stellplätzen beträgt die Grundstücksfläche sogar ganze 720 Quadratmeter. Alle drei Wohnungen besitzen eine ähnlich rustikale Ästhetik, die mit dem schicken Zusammenspiel aus hellem Parkett, weißen Wänden und teilweise sogar hölzernen Decken einlädt.

Gepaart ist diese Ästhetik mit einer Vielzahl großer, breiter Fenster, die die Räume des Hauses mit Licht durchfluten. Die immer sind allgemein sehr weitläufig und geräumig designt und fließen teilweise ineinander, sodass alle drei Wohnungen der Immobilie sich groß und frei anfühlen.

Die Wohnung im Erdgeschoss besitzt drei Schlafzimmer und verfügt über ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne. Dieses wurde ebenso wie das Badezimmer im 1. Obergeschoss im Jahre 1998 umfangreich saniert. Zu dieser Sanierung zählt ebenfalls eine teilweise Erneuerung der Stromleitungen, sowie die komplette Verrohrung. Die Küche bietet viel Platz zum Kochen und befindet sich direkt gegenüber dem Wohnzimmer, welches von der Fläche her fast so groß ist wie zwei der Schlafzimmer vereint. Darüber hinaus besitzt es eine breite Fensterfront, die an den Wintergarten grenzt, welcher ebenso wie das Wohnzimmer mit einer Fußbodenheizung ausgestattet ist. Dieser Aufbau bietet jederzeit Zugang in den Garten und man kann hier bei jeder Wetterlage die frische Luft genießen.

Im Obergeschoss befindet sich eine ähnlich schöne Wohnung. Sie ist vom Aufbau her fast identisch, besitzt also drei Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, sowie eine geräumige Küche. Hier führt der Weg vom Wohnzimmer durch den geräumigen Wintergarten allerdings nicht auf die Terrasse, sondern auf den Balkon. Trotz der erhöhten Lage bleibt einem also auch hier der Luxus der frischen Luft und Sonne nicht verwehrt.

Das Dachgeschoss ist etwas gemütlicher, bietet aber ähnlich breit gefächerte Optionen. Auch hier gibt es drei Schlafzimmer, die ebenfalls beispielsweise als Arbeits- oder Kinderzimmer, oder auch als Hobby- oder Musikraum genutzt werden können. Das Bad mit Dusche hat ein großes Fenster in der Dachschräge und ist somit gut durchlüftet und hell. Ähnlich wie bei den anderen Wohnungen ist das Wohnzimmer das Herzstück, welches mit seiner großen Fläche und der daraus resultierenden Fülle an Möglichkeiten überzeugt.

Das Haus ist voll unterkellert und hat im Kellergeschoss neben einer Waschküche, dem Heizungsraum auch noch viele Lagerflächen, und sogar einen recht geräumigen Hobbyraum.

Außerdem besitzt die Immobilie eine Doppelgarage sowie mehrere Außenstellplätze.

## Lage

Urbanes Lebensgefühl mitten in der Natur.

Am Stadtleben lieben Sie die kurzen Wege und die vielfältigen Kultur- und Freizeitangebote, wollen aber auf einen erholsamen Spaziergang im Grünen nicht verzichten? Dann sind Sie hier genau richtig! In Nürnberg Herpersdorf können Sie das Beste zweier Welten miteinander verbinden: Etwa 10 km von der Innenstadt entfernt, wohnen Sie ruhig und idyllisch zwischen Weihern, Wiesen und Wäldern. Die Ufer des Ludwigskanals bieten beste Voraussetzungen für Joggingrunden oder



Fahrradtouren am Wochenende mit der Familie.

Doch bedeutet Leben in der Vorstadt hier nicht, weitab vom Schuss zu sein. Herpersdorf verfügt über zwei Supermärkte, ein Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei und einen Drogeriemarkt. Mehrere Arztpraxen und zwei Apotheken gewährleisten Ihre medizinische Versorgung. Für Familien mit Kindern stehen Kindergärten und eine Grundschule bereit.

Für die Bedürfnisse des Alltags ist also ausreichend gesorgt und wenn Ihnen doch nach einem ausführlichem Shopping-Bummel oder einem besonderen Abend ist – die Franken-Metropole Nürnberg hat viel zu bieten! Lassen Sie es sich die kulinarischen Köstlichkeiten wie Nürnberger Rostbratwürste, Lebkuchen oder Rotbier schmecken, bummeln Sie durch die historische Altstadt oder lassen Sie sich in der Vorweihnachtszeit vom berühmten Christkindlmarkt verzaubern. Innerhalb von zwanzig Minuten sind Sie bereits wieder zu Hause und können den Abend gemütlich vor Ihrem Kaminfeuer ausklingen lassen.

## 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)











