



## 90491 Nürnberg

# HEGERICH: Extravagante Maisonettewohnung mit herrlichem Balkon in Nürnberg-Erlenstegen



**340.000 €**

Kaufpreis

**72 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1996
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	340.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	16.03.2018
gültig bis	15.03.2028
Baujahr (Haus)	1996
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	100,8
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Keller
- Blick ins Grüne
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- große Fensterflächen
- Abstellraum
- Böden: Parkett / Teppich
- Fenster 2-Fach-Verglasung (Kunststoff)
- Stellplatz in der Tiefgarage



## Beschreibung

Diese charmante Maisonettewohnung bietet mit 2,5 Zimmern auf zwei Ebenen ein modernes und komfortables Wohngefühl. Im zweiten Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen, bietet sie Ruhe und Privatsphäre. Beim Betreten der Wohnung im unteren Bereich erwartet Sie ein geräumiger Flur, der zu einem großzügigen Tageslichtbad führt. Das Badezimmer ist mit modernen Armaturen ausgestattet und bietet ausreichend Platz für eine entspannende Dusche oder ein erholsames Bad. Nebenan befindet sich ein Abstellraum, sowie die anderen beiden Wohnräume.

Eine Treppe führt Sie vom Flur aus in das obere Stockwerk. Hier erwartet Sie ein offener und heller Küchenbereich. Die moderne Küche ist vollständig ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Durch die große Lichtkuppel in der Decke wird dieser Raum mit natürlichem Licht durchflutet.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der vom Wohnbereich in der unteren Etage aus zugänglich ist und einen herrlichen Blick in die grüne Umgebung bietet. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und die Natur genießen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz, der für bequemes Parken sorgt und Ihren PKW vor den Elementen schützt. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.

Insgesamt bietet diese Maisonettewohnung ein modernes und komfortables Wohnambiente in einer sehr begehrten und gepflegten Wohnanlage, perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Stadtleben mit naturnahem Wohnen verbinden möchten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in sehr gute Lage innerhalb des nordöstlichen Stadtgebiets von Nürnberg.

Der Stadtteil "Erlenstegen" ist als grüner und ruhiger Stadtteil ausgezeichnet.

In einer Entfernung von circa 900m finden Sie Ladengeschäfte und in einem Umkreis von circa 2 km Supermärkte, Restaurants, Cafés und vieles mehr.

Zu guter Letzt, ist auch die Verkehrsanbindung an das überregionale Straßennetz durch die Nähe zur Erlenstegenstraße als Bundesstraße B14 sowie über die Erlanger Straße B2 als sehr gut einzuordnen. In einer Entfernung von ca. 500m ist die S-Bahnstation Nürnberg-Erlenstegen erreichbar.

## 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).











