



## 90411 Nürnberg

# HEGERICH: Wohnqualität vom Feinsten - kernsaniertes Mehrfamilienhaus in bester Lage von Ziegelstein



**2.549.000 €**

Kaufpreis

**542 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**378 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**27**

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	542 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	378 m <sup>2</sup>
Zimmer	27
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Q1/2024
--------------	---------

### Zustand

Baujahr	2024
letzte Modernisierung	2024
Zustand	vollsanziert

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.549.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2024
Gebäudeart	Wohngebäude





## Beschreibung

Luxuriöses Leben im Nürnberger Norden. Investieren Sie in bester Lage Nürnbergs in ein komplett kernsaniertes Wohnhaus - Fertigstellung Q1/2024. Hier bekommen Sie keine halben Sachen und Ihre Mieter müssen auch keine Abstriche in Sachen Wohnqualität machen.

### Exklusive Ausstattung

Fischgräten Parkett in allen Wohnräumen, ein offener und moderner Grundriss sowie Fußbodenheizung für ein angenehmes Wohnklima erwartet Sie! Modernste Technik wie ein Smart-Home-System macht es möglich die Beleuchtung, Temperatur und sogar die Video-Sprechanlage über Ihre Handy-App zu steuern, teilweise bodentiefe Fenster mit Balkon oder Terrasse, moderner KfW55 Standard für höchste Energieeffizienz, und vieles mehr..

### Ausstattung im Sanitärbereich:

Edle Marken Armaturen und Sanitärausstattung, große Regendusche, bodengleiche Dusche mit Echtglas Duschabtrennung, feinstes Feinsteinzeug für Boden und Wände und vieles mehr..

Das Angerburger Palais verbindet beste Lage mit bester Ausstattung.

Höchste Qualität in Sachen Bauausführung, Zusammenarbeit nur mit den besten Partnern der Baubranche.

Die Bauausführung wird überwacht von einem renommierten, Nürnberger Architekturbüro.

## Lage

### Exklusive Lage

Der Stadtteil Ziegelstein liegt im begehrten nördlichen Bereich von Nürnberg und ist aufgrund der idealen Anbindung sowie der sehr ruhigen Lage eine der gefragtesten Lagen Nürnbergs.

### Mit der U-Bahn

U-Bahnhaltestelle Ziegelstein ist nur 300 Meter entfernt. Mit der U-2 erreichen Sie den Nürnberger Hauptbahnhof in 14 Minuten. Den Nürnberger Flughafen sogar in nur 7 Minuten. Die U-Bahn fährt alle 10 Minuten.

### Zu Fuß

In einem Umkreis von nur wenigen hundert Metern finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch der Kindergarten liegt hier nur 210 Meter entfernt. Genießen Sie die Natur, nur wenige Meter entfernt finden Sie grüne Erholungsflächen und die Möglichkeit spazieren zu gehen.

### Mit dem Auto

In nur 3 Kilometer erreichen Sie die Autobahn A3 die Ihnen eine schnelle Verbindung nach Erlangen, Würzburg, Frankfurt oder München bietet.

### Zum Flughafen

Der internationale Airport Nürnberg ist in 7 Minuten per U-Bahn erreicht. Mit dem Auto benötigen Sie nur 6 Minuten. Von Nürnberg aus erreichen Sie täglich alle wichtigen deutschen Zentren also auch europäische und außer europäische Flugziele.

## 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















