



HEGERICH
IMMOBILIEN



MAISONETTE MIT CHARAKTER: PLATZ, LICHT & LIFESTYLE IN AMMERNDORF

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL



ZUHAUSE IST MEHR ALS NUR EINE ADRESSE.
MIT HEGERICH IHR WOHNGLÜCK FINDEN.



Sie suchen eine Immobilie in Nürnberg und Umgebung? Eine ausgezeichnete Wahl. Die Region zählt nicht nur zu den attraktivsten Wohngegenden in Bayern, sondern verbindet auf besondere Weise Lebensqualität, Tradition und Zukunftsperspektive. Nürnberg bietet als wirtschaftsstarke Metropole mit einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und einer lebendigen Kulturszene die besten Voraussetzungen für ein erfülltes Zuhause. Kein Wunder also, dass Immobilien in dieser Lage seit Jahren stark nachgefragt sind und sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger großes Potenzial bieten.

Als Ihr Immobilienpartner begleitet Sie das Team von Hegerich Immobilien zuverlässig und engagiert auf Ihrem Weg. Wir verstehen uns nicht nur als Vermittler, sondern als vertrauensvoller Ansprechpartner, der Ihre Wünsche ernst nimmt und Ihre Pläne mit Fachwissen und Fingerspitzengefühl unterstützt. Ganz gleich, ob Sie ein neues Zuhause suchen oder Ihre Immobilie erfolgreich verkaufen möchten – wir stehen Ihnen mit Erfahrung, Transparenz und Leidenschaft zur Seite.

Diese Immobilie ist ein Beispiel dafür, welche Chancen der Nürnberger Immobilienmarkt bereithält: Ein Zuhause

mit Charakter, eingebettet in eine der lebenswertesten Regionen Deutschlands. Wir laden Sie ein, sich selbst ein Bild zu machen – und vielleicht schon bald den nächsten Schritt in Richtung Ihrer eigenen vier Wände zu gehen.

Welche Pläne haben Sie? Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und gemeinsam mit Ihnen die passende Lösung zu finden.



Herr Marcus Schubert

GESCHÄFTSFÜHRER
HEGERICH IMMOBILIEN GMBH
NÜRNBERG & FÜRTH







OBJEKTYP **MAISONETTE**
STRASSE **AN DEN WEIHERN 4**
PLZ + ORT **90614 AMMERNDORF**
OBJEKT ID **WG50497**
BEZUGSFREI **NACH VEREINBARUNG**



WOHNFLÄCHE **CA. 110 M²**
ANZAHL ZIMMER **DREIEINHALB**
ANZAHL BÄDER **EINS**
BALKON **SÜD-AUSRICHTUNG**



KAUFPREIS **290.000 EUR**
STELLPLATZ **INKLUSIVE**
STELLPLATZANZAHL **EINER**
STELLPLATZART **EINZELGARAGE**
KALTMIETE P.A. **CA. 12.360 EUR***
KÄUFERPROVISION **3,57 % INKL. GESETZL. MWST.**



BAUJAHR **1990**
ENERGIEAUSWEIS **VERBRAUCHSAUSWEIS**
VERBRAUCHSKENNWERT **XX KWH/(M²*A)****
ENERGIEEFFIZIENZKLASSE **X**
BEFEUERUNG **X**
HEIZUNGSART **ZENTRALHEIZUNG**





MAISONETTE MIT CHARAKTER: PLATZ, LICHT & LIFESTYLE IN AMMERNDORF

Hiermit dürfen wir Ihnen diese moderne, gepflegte 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in einem 1990 erbauten Mehrfamilienhaus präsentieren.

Die Wohnung befindet sich im 2./3. Stock des Gebäudes. Über das sehr gepflegte Treppenhaus oder gelangen Sie in die Einheit.

Mit circa 110 Quadratmetern Wohnfläche, sowie deutlich mehr nutzbarer Fläche auf der 2. Ebene bietet die Immobilie viel Platz, um somit einen entspannten Alltag zu leben, Hobbys zu praktizieren, Freunde einzuladen und sich dabei nicht eingeengt fühlen zu müssen.

Wenn man die Wohnung betritt, befindet man sich im Eingangsbereich, welcher mehr als genügend Platz für Garderobe und Ähnliches bietet. Hier befindet sich der Zugang zum Hauptbad mit zeitlosen Fliesen und umfangreicher Ausstattung, Schlafzimmer, Einbauküche, Balkon, sowie die Tür zum Wohn-/ Essbereich.

Dieser lichtdurchflutete, großzügig angelegte Wohnbereich und Essbereich, welcher einen Großteil der Fläche einnimmt, lädt zum Verweilen ein und von hier hat man auch kaum störende Blicke. Durch die vielen Fensterflächen und dem offenen Schnitt, herrscht hier eine positive, angenehme Atmosphäre, sodass Sie sich hier sehr wohlfühlen werden.

Trotz der zentralen Lage ist es hier sehr ruhig und Sie können auf Ihrem Balkon entspannt die Seele baumeln lassen und den Blick in die Ferne genießen.

Über eine charmante Treppe in der Diele gelangen Sie in den oberen Bereich der Wohnung. Die gesamte 2. Ebene ist aufgeteilt in ein großes Zimmer, sowie ein kleineres Hobbyzimmer, weshalb Sie selbst entscheiden können, wie Sie den Raum nutzen möchten.

Natürlich haben Sie im Haus auch Ihr eigenes Kellerabteil und eine Garage, der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer.

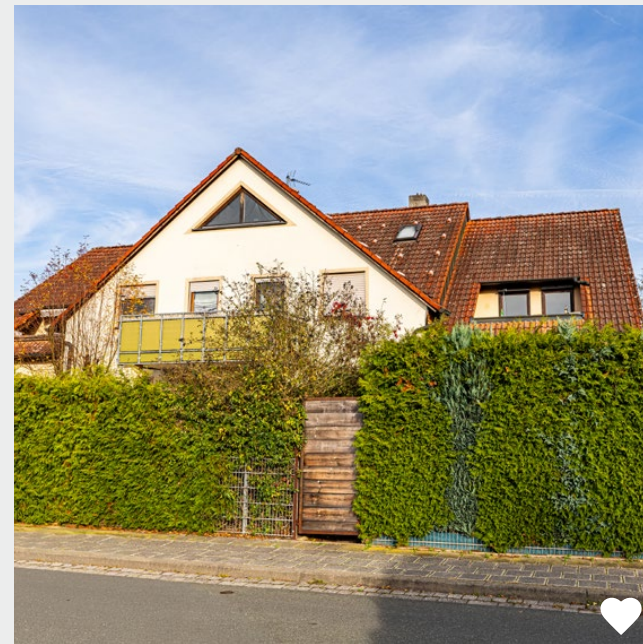
Die Wohnung ist seit November 2022 vermietet und hat eine jährliche Kaltmiete von € 12.360,--.





♥ 01

GEPFLEGTES MEHRFAMILIENHAUS IN RUHIGER LAGE



02

EINZELGARAGEN

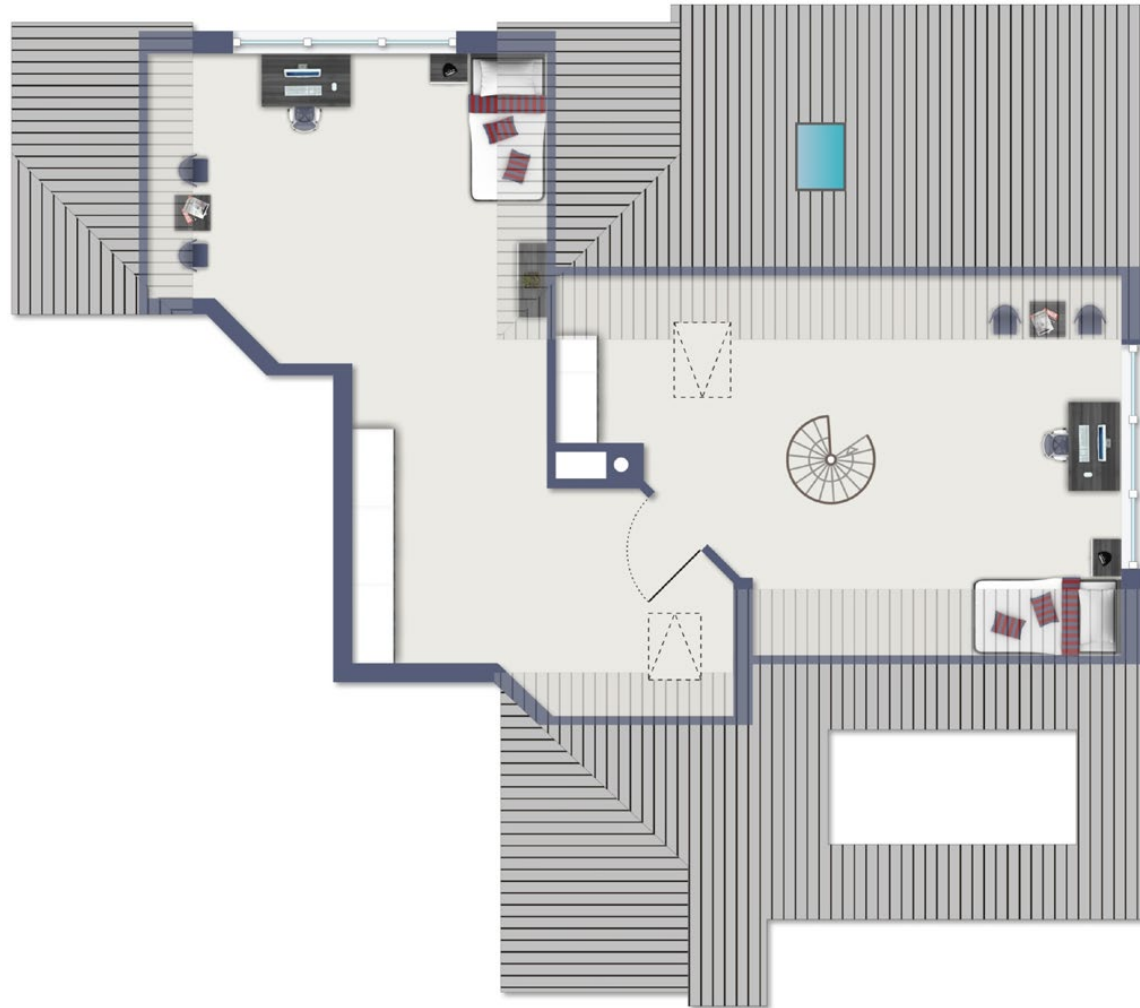


- GARAGE
- SONNIGER BALKON
- ISOLIERGLASFENSTER IN
HOLZAUSFÜHRUNG
- HOCHWERTIGER LAMINATBODEN
- ZENTRALE SCHLIESSANLAGE
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS IM BAD

03

KELLERABTEILE



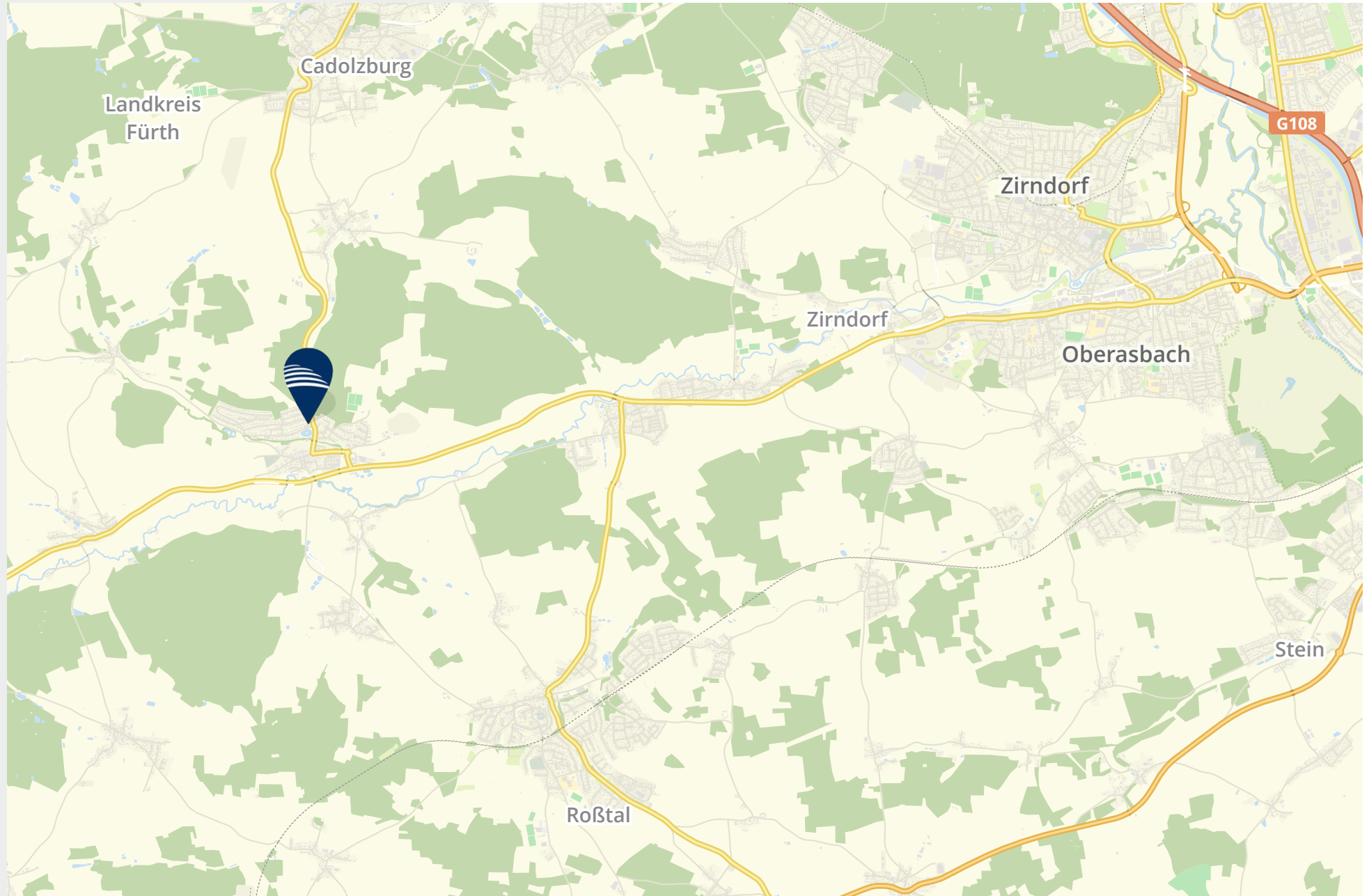












ENTSCHLEUNIGTES WOHNEN IN FAMILIENFREUNDLICHEM UMFELD

Die Immobilie befindet sich in Ammerndorf, einer idyllisch gelegenen Gemeinde im Landkreis Fürth in Bayern. Umgeben von malerischen Wiesen, Feldern und sanften Hügeln bietet Ammerndorf eine naturnahe Wohnlage mit hohem Erholungswert – ideal für Familien, Ruhesuchende und Naturliebhaber.

Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung an das Umland gegeben: Die Städte Fürth, Zirndorf und Nürnberg sind in kurzer Zeit mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Über die B8 oder die Südwesttangente gelangt man zügig in die Metropolregion Nürnberg, was Ammerndorf auch für Pendler attraktiv macht.

Der Ort selbst verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Metzger, Restaurants sowie einem kleinen Supermarkt für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende Schulen finden sich in den nahegelegenen Städten.

Besonders hervorzuheben ist die naturnahe Umgebung: Die zahlreichen Rad- und Wanderwege, der nahegelegene Biberttal-Radweg sowie der Wald- und Wiesengürtel rund um den Ort laden zu Freizeitaktivitäten im Freien ein. Auch kulturell hat Ammerndorf einiges zu bieten, darunter traditionelle fränkische Veranstaltungen, ein reges Vereinsleben sowie die bekannte Ammerndorfer Brauerei.



Ca. 14 Minuten Fahrzeit zur Autobahn



Ca. 6 Minuten Fußweg zu ÖPNV



Ca. 38 Minuten Fahrzeit bis zum Flughafen



Ca. 6 Minuten Fahrzeit zum nächsten HBF

KOMPETENTE BERATUNG UND SERVICE MIT HERZ UND LEIDENSCHAFT.

PERSÖNLICH | VERLÄSSLICH | LOKAL

Das Team von Hegerich Immobilien steht für fachkundige, seriöse und engagierte Vermittlungsarbeit. Wir führen Verkäufer und Käufer, Vermieter und Mieter zusammen - zum Wohle aller Beteiligten. Wir sind Ihr Spezialist für die professionelle Vermittlung von Wohnimmobilien mit Tätigkeitsschwerpunkt in München, Nürnberg, Fürth, Bayern und der Region Stuttgart.



Wir sind Mitglied im IVD - dem
größten Immobilienverband
Deutschlands.



HEGERICH

IMMOBILIEN

STANDORT MÜNCHEN

AM WESTPARK 7
81373 MÜNCHEN
(089) 230 69 62 - 0

STANDORT SCHWABING

BELGRADSTR. 3
80786 MÜNCHEN
(089) 230 69 62 - 0

STANDORT NÜRNBERG

NEUDÖRFERSTR. 23
90402 NÜRNBERG
(0911) 131 605 - 0

STANDORT FÜRTH

HANS-BORNKESSEL-STR. 3
90763 FÜRTH
(0911) 131 605 - 0

INFO@HEGERICH-IMMOBILIEN.DE
WWW.FACEBOOK.COM/HEGERICHIMMO
WWW.HEGERICH-IMMOBILIEN.DE



IHR PERSÖNLICHER ANSPRECH- PARTNER FÜR IHRE FRAGEN.

Wenn Sie mehr Details zu dieser Immobilie, Grund-
risse oder einen Besichtigungstermin wünschen:



Marcus Schubert

Geschäftsführer

Sachverständiger DEKRA | Immobilienfachwirt (IHK)

T (0911) 131 605 - 0
ms@hegerich-immobilien.de



RESPEKTVOLLE KOMMUNIKATION SCHAFFT VERTRAUEN.

PERSÖNLICH



Der Wert einer Immobilie ist mehr als nur ihr Preis. Ein guter Immobilienmakler ist Vermittler, der die Situation richtig bewertet, Wünsche respektiert und verständnisvoll Lösungen schafft. Und das persönlich mit einer fachkundigen Beratung. Der Besitz einer Immobilie ist etwas Besonderes, der Weg dahin erst recht. Hegerich Immobilien baut auf eine respektvolle Kommunikation, bei der keine Fragen offenbleiben.



IHR PARTNER IN ALLEN LEBENSITUATIONEN.

VERLÄSSLICH



Lebenssituationen können sich ändern: Wohnwünsche müssen nicht dauerhaft sein. Neue Perspektiven begleiten Sie täglich und wir begleiten diese Veränderungen Schritt für Schritt und sicher geplant - ob erstes Eigenheim oder Wohnen im Alter. Auf die Qualität kommt es an und dabei ist Hegerich Immobilien bewährter Partner - über die aktuelle Transaktion hinaus auch für die nächsten Veränderungen in Ihrem Leben.



FUNDIERTES WISSEN BIETET IHNEN SICHERHEIT.

LOKAL



Ein so hoher Vermögenswert ist immer mit weitreichenden Entscheidungen verbunden. Wir wissen das. Bei der aktuellen Marktdynamik sind langjährige Erfahrung und fundiertes Fachwissen unerlässlich. Die lokale Expertise von Hegerich Immobilien und unser starkes Netzwerk in den Metropolregionen München, Nürnberg/Fürth und Stuttgart bietet Ihnen Sicherheit und mehr Raum für neue Möglichkeiten.



WAS IST MEINE IMMOBILIE WERT ?

Kauf- und Mietpreise online selbst berechnen.
Persönliches Ergebnis in 3 Minuten direkt per E-Mail.

www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse



Sofern nicht anders angegeben, fällt bei diesem Objekt eine Käuferprovision i. H. v. 3,57 % inkl. der gesetzl. MwSt., berechnet aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis an. Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Angebots.

