



## 90482 Nürnberg

# Moderne, barrierearme 2-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Terrasse in Nürnberg Mögeldorf



**360.000 €**

Kaufpreis

**77,07 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|              |          |
|--------------|----------|
| Wohnfläche   | 77,07 m² |
| Zimmer       | 2        |
| Schlafzimmer | 1        |
| Badezimmer   | 1        |
| Terrassen    | 1        |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 360.000 € |
| Hausgeld            | 251 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |
| X-fache             | 25,71     |
| Nettorendite        | 3,89 %    |
| Mieteinnahmen soll  | 14.000 €  |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 12.02.2019  |
| gültig bis                | 11.02.2029  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Baujahr (Haus)            | 2006        |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 56,00       |

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 2006     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |
| seniorengerecht        | ✓        |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Fahrstuhl

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

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- EG mit Gartenanteil



## Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Eigentumswohnung vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> bietet sie viel Platz für Singles, Paare oder Senioren, die Wert auf Komfort und Barrierearmut legen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der beeindruckende, ca. 39 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich, der durch seine Großzügigkeit vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige West-Terrasse mit angrenzendem, kleinen Gartenanteil – ein schöner Rückzugsort zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Auch der Eingangsbereich überzeugt mit einer praktischen Diele, die über zwei ideal nutzbare Abstellnischen verfügt. Hier lassen sich Einbauschränke oder eine Garderobenlösung hervorragend integrieren und schaffen zusätzlichen Stauraum. Ein weiteres Plus ist die vorhandene Einbauküche, die im Kaufpreis enthalten ist.

In den Wohnräumen sorgt Echtholzparkett für eine warme und zeitlose Atmosphäre. Die Kunststoff-Isolierfenster mit zweifacher Verglasung – teilweise bodentief ausgeführt – unterstreichen den modernen Wohncharakter.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2006 in solider Massivbauweise mit gedämmter Fassade. Beheizt wird die Wohnanlage über eine Gaszentralheizung. Ein eigenes Kellerabteil gehört selbstverständlich zur Wohnung.

Ein eigener Stellplatz ist nicht vorhanden. Nach aktuellem Stand besteht jedoch die Möglichkeit, einen Tiefgaragenstellplatz anzumieten.

Dank der barrierearmen Ausführung, der großzügigen Raumgestaltung sowie des gepflegten Gesamtzustands eignet sich diese Wohnung ideal für alle, die komfortables Wohnen mit einem kleinen Garten und guter Alltagstauglichkeit verbinden möchten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Wohnlage im Nürnberger Osten in Mögeldorf und überzeugt durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind schnell erreichbar. Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz ist auch die Nürnberger Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten die nahegelegenen Pegnitzauen, der Wöhrder See sowie der Reichswald ideale Möglichkeiten zum Spazierengehen, Radfahren und Entspannen im Grünen.

Eine Lage mit hoher Wohnqualität!

















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

