



90480 Nürnberg

Bezugsfreie 3-Zimmer-Terrassenwohnung in Mögeldorf, nahe dem Tiergarten



319.000 €

Kaufpreis

79 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	23 m ²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	319.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Heizkosten	92,92 €
Hausgeld	522,67 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.11.2020
gültig bis	25.11.2030
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	83
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C

Zustand

Baujahr	1978
letzte Modernisierung	2021
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



Beschreibung

Diese ruhig gelegene Wohnung, nahe des Tiergartens, überzeugt durch einen klar gegliederten Grundriss, ausreichend Raum für Gestaltungsideen und eine Lage, die zu den begehrtesten in Nürnberg zählt. Auf ca. 79 m² Wohnfläche verteilen sich drei Zimmer, die vielseitig genutzt werden können.

Der Dielenbereich bildet den zentralen Zugangspunkt, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Durch seine großzügige Fläche eignet er sich nicht nur als Eingangsbereich, sondern auch als zusätzlicher Essplatz. Direkt angrenzend befinden sich das Schlafzimmer mit angenehmer Atmosphäre sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer oder Büro nutzen lässt. Ein praktischer Abstellraum sorgt zudem für zusätzlichen Stauraum und Ordnung im Alltag.

Das innenliegende Bad verfügt über eine Dusche, eine Wanne sowie zwei separate Waschbecken und bietet damit eine solide Grundlage für den täglichen Komfort. Ergänzt wird der Sanitärbereich praktischerweise durch ein separates WC.

Von der Diele aus erreicht man den ca. 25 m² großen Wohnraum, der dank breiter Fensterfront hell und einladend wirkt. Direkt angeschlossen liegt das Herzstück der Wohnung: die etwa 23 m² große Terrasse. Sie erweitert den Wohnbereich ins Freie und schafft damit ein außergewöhnliches Plus an Lebensqualität. Die Südwestausrichtung sorgt für sonnige Nachmittag- und Abendstunden, während eine elektrische Markise bei Bedarf angenehmen Schatten spendet.

Die Einbauküche wurde entfernt und eröffnet die Möglichkeit, eine moderne Planung ganz nach individuellen Vorstellungen durchzuführen.

Zwei Kellerabteile gehören ebenfalls zur Wohnung. Einer davon ist ein großzügiger, beheizbarer Raum mit Tageslicht, der sich ideal als Hobbyraum (Nutzfläche) eignet. Ein Fahrradkeller, ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie ein Stellplatz direkt am Haus runden dieses attraktive Angebot ab.

Das Objekt präsentiert sich in einem laufend modernisierten Zustand und profitiert von gezielten Investitionen, die den Gesamtwert nachhaltig erhöhen. Im Wohnzimmer wurde die Fensterfront mit Terrassenschiebetür durch Kunststoffelemente ersetzt. Im Gemeinschaftsbereich wird aktuell die Erneuerung des Aufzugs durchgeführt. Die anteiligen Kosten hierfür werden vom Verkäufer getragen. Außerdem wurden bereits die durch das Gäste-WC verlaufenden Steigleitungen erneuert. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine modernisierte Ölzentralheizung, die vor rund zehn Jahren eingebaut wurde.

Das monatliche Hausgeld beträgt € 522,67, wovon € 186,67 auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage entfallen. Diese dient dem gezielten Wiederaufbau der Rücklagen nach bereits erfolgten Investitionen. Zudem sind die Heizkosten mit ca. € 93,- bereits im Hausgeld enthalten. Damit zeigt sich die Gemeinschaft gut organisiert und auf eine nachhaltige Entwicklung der Immobilie ausgerichtet.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten und familienfreundlichsten Stadtteile Nürnbergs, in Mögeldorf. Die ausgezeichnete Kombination aus ruhiger, grüner Lage und guter Anbindung an das Stadtzentrum, besticht durch eine hohe Wohn- und Lebensqualität, die sowohl von Familien als auch von Berufspendlern geschätzt wird.



Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahnen (Linien 5, 11) und Busse (Linien 40, 45, 95 u. N2) sind in wenigen Gehminuten erreichbar und verbinden Mögeldorf direkt mit dem Nürnberger Stadtzentrum sowie anderen wichtigen Punkten der Stadt. Die Straßenbahnlinien 5 und 11 sorgen für eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Innenstadt, während auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz durch die nahegelegene Autobahn A3 für Pendler sehr vorteilhaft ist. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, vor allem über die S-Bahn-Haltestelle der Linie S2 in kurzer Zeit erreichbar.

Für den täglichen Bedarf ist die Nahversorgung hervorragend. In der näheren Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und kleinen Geschäften, die zu einem abwechslungsreichen Freizeitangebot beitragen. Auch medizinische Einrichtungen wie Ärzte und Kliniken befinden sich in der Nähe.

Der Stadtteil bietet zudem eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis hin zu Schulen wie zum Beispiel die Thusnelda Grund- und Mittelschule, die bequem fußläufig erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist die gute Erreichbarkeit der Grundschule Mögeldorf sowie des Kindergartens, was diesen Standort auch für Familien besonders attraktiv macht. Für weiterführende Schulen stehen mehrere Gymnasien darunter das Melanchthon-Gymnasium, und Realschulen in der Umgebung zur Verfügung.

Die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sind vielfältig. Der Mögeldorfer Wald (Schmausenbuck), der Nürnberger Tiergarten oder der Wöhrder See bieten zahlreiche Gelegenheiten für Spaziergänge, Lauf- und Radfahraktivitäten und laden zur Erholung und Entspannung in der Natur ein. Zudem gibt es verschiedene Sporteinrichtungen und Vereine, die für sportlichen Ausgleich sorgen. Das großzügige Grünflächenangebot in der Umgebung trägt ebenso zur hohen Lebensqualität bei.

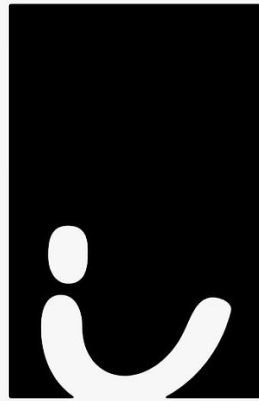








www.immo-smile.de



IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN