## 90480 Nürnberg

# EIN BESONDERES ANGEBOT IM ORTSTEIL GLEISSHAMMER



**795.000 €**
Kaufpreis

**223 m²**
Wohnfläche

**709 m²**
Grundstücksfläche

**7**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**de Rossi Immobiliengruppe**
Michael de Rossi
Tel.: 00491712244099
perlen@derossi-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 223 m² |
| Nutzfläche | 80 m² |
| Grundstücksfläche | 709 m² |
| Zimmer | 7 |
| Badezimmer | 2 |
| separate WCs | 2 |
| Terrassen | 1 |
| Kellerfläche | 50 m² |
| Stellplätze | 4 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1966 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | modernisiert |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 795.000 € |
| Kaufpreis / qm | 3.565,02 € |
| Aussen-Courtage | 3,57% aus dem |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 24.05.1936 |
| Baujahr (Haus) | 1966 |
| Endenergiebedarf | 278.60 |
| Primär-Energieträger | OEL |
| Wertklasse | H |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Wasch- / Trockenraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Küche

| | |
|---|---|
| Einbauküche | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Öl | ✓ |

### unterkellert

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

### Bad

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

### Heizungsart

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

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Garage | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

### Bauweise

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

### Beschreibung zur Ausstattung

Beschreibung als Bild im Exposé

## Beschreibung

+++++Der Angebotspreis gilt für beide Häuser & Garagen.+++

Sie suchen Platz für die ganze Familie, möchten den Großeltern die eigene Unabhängigkeit schenken oder den erwachsenen Kindern den Start in die eigenen vier Wände ermöglichen? Dieses einzigartige Immobilien-Ensemble in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs bietet Ihnen genau diese Flexibilität.

Auf einem weitläufigen Grundstück erwarten Sie zwei charmante, aneinandergebaute Doppelhaushälften. Beide Häuser wurden laufend modernisiert (u.a. neue Öl-Zentralheizung vor ca. 5 Jahren, Dachdämmung und modernisierte Sanitärbereiche) und verfügen über separate Zufahrten. Während Haus 95 mit einem frisch gedämmten Dach und einem modernen Gäste-WC überzeugt, punktet Haus 95a mit edlem Parkett, einer neuen Elektrik und einem gemütlichen, behördlich genehmigten Kamin für kalte Wintertage.

Leben Sie Seite an Seite und genießen Sie dennoch Ihre volle Privatsphäre.

Anmerkung: Für das zweite Haus liegt ebenfalls ein Bedarfsenergieausweis vor:
Wesentlicher Energieträger ebenfalls: Öl
Energiebedarf: 277,4 kWH
Ausstellungsdatum : 25.05.2026
Gültig bis : 24.05.2036

## Lage

Mögeldorf zählt unbestritten zu den begehrtesten, grünsten und prestigeträchtigsten Wohnlagen Nürnbergs. Wer hier wohnt, genießt das Privileg einer perfekten Symbiose: Die Ruhe und der Charme eines gewachsenen, historisch angehauchten Stadtteils verbinden sich mit einer erstklassigen Infrastruktur und der schnellen Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt.

Natur und Freizeit direkt vor der Haustür.

Das absolute Highlight der Lage ist der unschlagbare Freizeitwert. In nur wenigen Minuten erreichen Sie das Pegnitztal mit seinen weitläufigen Rheinauen, die zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren einladen. Der nahegelegene Lorenzer Reichswald und der berühmte Nürnberger Tiergarten bieten Erholung pur – ein unschätzbarer Vorteil, besonders für Familien mit Kindern.


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE










DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE







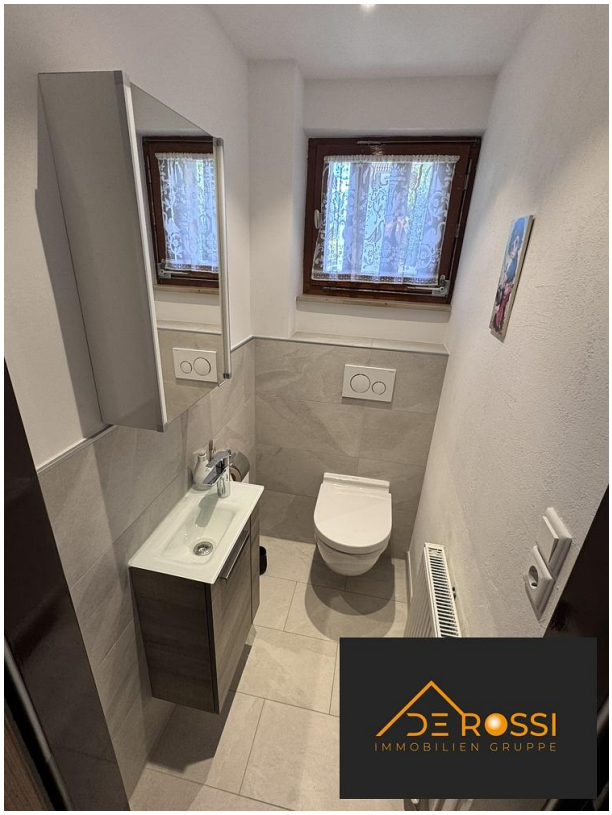















DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE







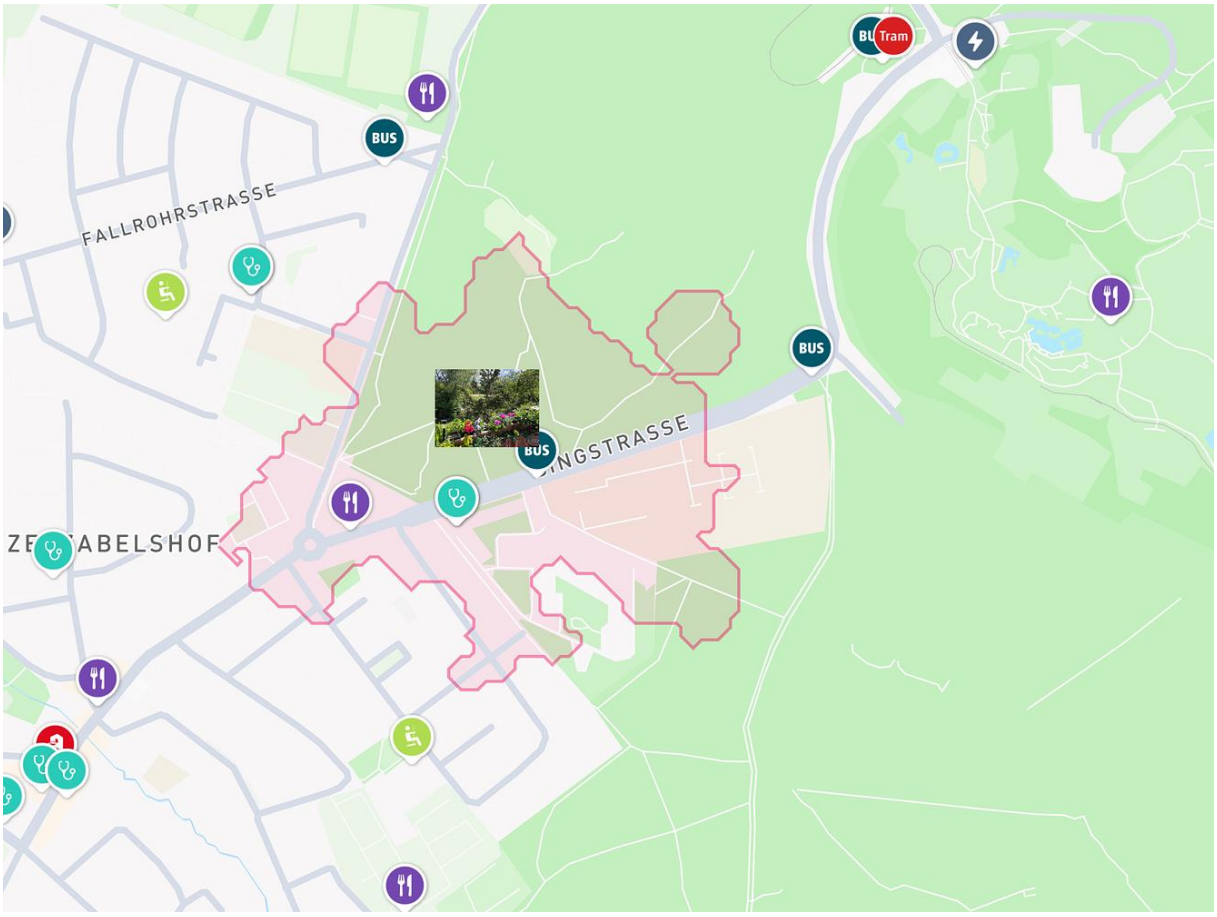

BROCHIER
ENERGIE- UND ANLAGENTECHNIK
WARTUNG AUSGEFÜHRT
DATUM
NAME
2.12.25
MB




E. KUNZE KG LAGERTANKS NÜRNBERG
Herst.Nr.
Baujahr
Raum Inhalt
Ltr.
Gefahrenklasse
A III
Prüfdruck
m WS
RAL-RG 616
Behälter darf nur im freien Gefälle bis 95% der Tankhöhe befüllt werden.
Dieser Tank wu
8500 Nürnberg
Telefon: 0
am 27.9.1989
– Zugelassener Fach
Eine erneute Tankreinig
HÖPPERGER
LETZTE TANKREINIGUN
EMPFOHLENER NÄCHSTER TER
in Heizöl keine
ätze einfüllen




Rezept für Freude
Zutaten:
1 Tüte Lachen
2 Tassen gute Laune
2 Msp positives Denken
1/2 Tasse Humor
1 Tasse Selbstvertrauen
2 Löffel Genuß
1 Prise guter Wille
2 Tropfen Gelassenheit
und 1 Beutel Le


Tram
BUS
FALLROHRSTRASSE
BUS
BUS
ABELSHOF

| Merkmal / Ausstattung | Haus 95 | Haus 95a |
|---|---|---|
| **Heizung** | Hängt an der Zentralheizung von 95a | **Öl-Zentralheizung** (ca. 5 Jahre alt) inkl. neuer Heizkörper |
| **Warmwasser** | Separater Durchlauferhitzer | Über die Zentralheizung |
| **Dach & Dämmung** | Dach neu mit **Einblasdämmung**, DG-Boden bereits gedoppelt | Dach mit **Gauben**, Wärmedämmung (Holz-Styropor, ca. 25–30 cm) |
| **Böden & Wände** | Fliesen (vor ca. 9 Jahren erneuert) | Hochwertige **Parkettböden** |
| **Elektrik & Fenster** | Iso-Kunststofffenster mit Rollläden | **Elektrik komplett neu** |
| **Sanitär** | Gäste-WC (vor ca. 5 Jahren neu); Bad im OG | Modern gefliestes Duschbad (2005 neu) |
| **Raumaufteilung** | **EG:** Wohnzimmer, Küche, Gäste-WC<br><br>**OG:** 2 Zimmer, Bad | **Highlights:** Großes Schlafzimmer (ca. 16 qm), insgesamt 2 Zimmer |
| **Extras** | Keller vorhanden | **Kamin** (aktuell und behördlich genehmigt) |

* **Diese Angaben stammen vom Eigentümer und wurden von uns nicht geprüft.**


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE