90480 Nürnberg

Ein Haus für viele Lebensmodelle – aufgeteiltes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten in Nürnberg Mögeldorf

950.000 €
Kaufpreis

267 m²
Wohnfläche

626 m²
Grundstücksfläche

11
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Holger Schuberth
Tel.: 0911/230-4111
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	267 m²
Gesamtfläche	267 m²
Grundstücksfläche	626 m²
Zimmer	11
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	267
Wohneinheiten	4

Zustand

Baujahr	1971
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	950.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.12.2025
gültig bis	18.12.2035
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	141,20
Primär-Energieträger	Öl

Ausstattung

Heizungsart		Befeuerung	
Zentralheizung	✓	Öl	✓

Stellplatzart		unterkellert	
Garage	✓	unterkellert	ja

Dachform		Bauweise	
Satteldach	✓	Massivbauweise	✓

Beschreibung

Dieses solide Mehrfamilienhaus bietet weit mehr als klassischen Wohnraum. Ob zur Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen, als Mehrgenerationenhaus oder als Kapitalanlage – die bereits vorhandene Aufteilung in vier Wohneinheiten eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Das massiv gebaute Haus aus dem Jahr 1971 verfügt über ca. 267 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss und steht auf einem ca. 626 m² großen Grundstück. In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige Maßnahmen zur Werterhaltung und Modernisierung umgesetzt, insbesondere im Dachbereich. Dadurch verbindet die Immobilie solide Substanz mit weiterem Entwicklungspotenzial.
Wohnen mit Raum für Individualität

Erdgeschoss – 4-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche: ca. 96 m²
- Renovierungsbedürftiger Zustand
- Derzeit leerstehend
- Terrasse mit direktem Zugang zum Garten

Obergeschoss – 4-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche: ca. 96 m²
- Sehr gepflegter Zustand
- Umfassend renoviert vor ca. 6 Jahren
- Balkon
- Wohnung ist freiwerdend

Dachgeschoss – 2-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche: ca. 53 m²
- Gepflegter Zustand
- Elektroinstallation älteren Datums
- Wohnung ist freiwerdend

Dachgeschoss – 1-Zimmer-Wohnung
- Wohnfläche: ca. 22 m²
- Renovierungsbedürftiger Zustand
- Keine Küchenanschlüsse vorhanden
- Innenausbau inkl. Bad erforderlich
- Derzeit leerstehend

Zwei Wohnungen stehen leer, die beiden anderen werden frei, sodass ein individuelles Wohn- oder Vermietungskonzept von Anfang an selbst umgesetzt werden kann.

Bauweise & Ausstattung
- Baujahr: 1971
- Massive Bauweise
- Zweigeschossig plus ausgebautem Dachgeschoss
- Voll unterkellert
- Fassade 2022 neu gestrichen
- Satteldach 2022 neu gedeckt inkl. Aufdachdämmung
- Gauben 2022 erneuert
- Dachflächenfenster 2022 neu eingebaut
- Kunststoff-Isofenster, zweifach verglast im gesamten Haus

Haustechnik
- Beheizung über Öl-Zentralheizung (Baujahr 2003)

- 10.000-Liter-Öltank als Außentank (Erdtank)
- Warmwasserversorgung über elektrische Durchlauferhitzer in allen Wohnungen

Außenbereich & Stellplätze
- Zwei Einzelgaragen
- Zusätzliche Kfz-Stellplätze vor den Garagen möglich
- Garten
- Voll unterkellert – viel Stauraum für jede Lebensphase

Diese Immobilie eignet sich ideal für:
- Kapitalanleger mit Fokus auf Entwicklung und Neuvermietung
- Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungskonzept
- Mehrgenerationenwohnen mit separaten Wohneinheiten

Fazit
Ein Mehrfamilienhaus mit solider Substanz, bereits modernisiertem Dach und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
Ob als langfristige Kapitalanlage, Kombination aus Wohnen und Vermieten oder als Zuhause für mehrere Generationen – diese Immobilie bietet Raum für heute und morgen.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in begehrter Wohnlage im Nürnberger Osten im Stadtteil Mögeldorf und überzeugt durch eine harmonische Verbindung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Die ruhige, gewachsene Wohngegend ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern.

Die unmittelbare Nähe zum Nürnberger Reichswald bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen sowie gastronomische Angebote bequem erreichbar. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A6 und A9 gewährleisten kurze Wege in die Innenstadt und in die Metropolregion.

Diese Lage vereint Wohnqualität, Wertstabilität und Nachhaltigkeit und stellt damit einen besonders attraktiven Standort für anspruchsvolle Eigennutzer, Mieter und Investoren dar.

Garage
Garage
Loggia
Wohnen
Arbeiten
Schlafen
TRH
Flur
Flur
Essen
WC
Bad/WC
Schlafen
Kochen
Exposéplan, nicht maßstäblich

Loggia
Wohnen
Schlafen
Schlafen
TRH
Flur
Essen
Flur
WC
Bad/WC
Schlafen
Kochen
Exposéplan, nicht maßstäblich

Bad
Wohnen/Schlafen
Flur
Wohnzimmer
Flur
TRH
Bad
Küche
Schlafzimmer
Exposéplan, nicht maßstäblich

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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg ★★★★★ Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien VERMITTLUNGS GMBH
Sparkasse Nürnberg