



**90480 Nürnberg**

# BESONDERES ANGEBOT 2 DHH IN MÖGELDORF



**980.000 €**

Kaufpreis

**223 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**709 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**de Rossi Immobilien & Hausverwaltung**

Michael de Rossi

Tel.: 004991228790861

[perlen@derossi-immobilien.de](mailto:perlen@derossi-immobilien.de)



## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	223 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	80 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	709 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Badezimmer	2
separate WCs	2
Terrassen	1
Kellerfläche	50 m <sup>2</sup>
Stellplätze	4

## Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

## Preise & Kosten

Kaufpreis	980.000 €
Aussen-Courtage	3,57% aus dem

## Energieausweis

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



## Ausstattung

### Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Beschreibung als Bild im Exposé



## Beschreibung

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 prestigeträchtigen 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.

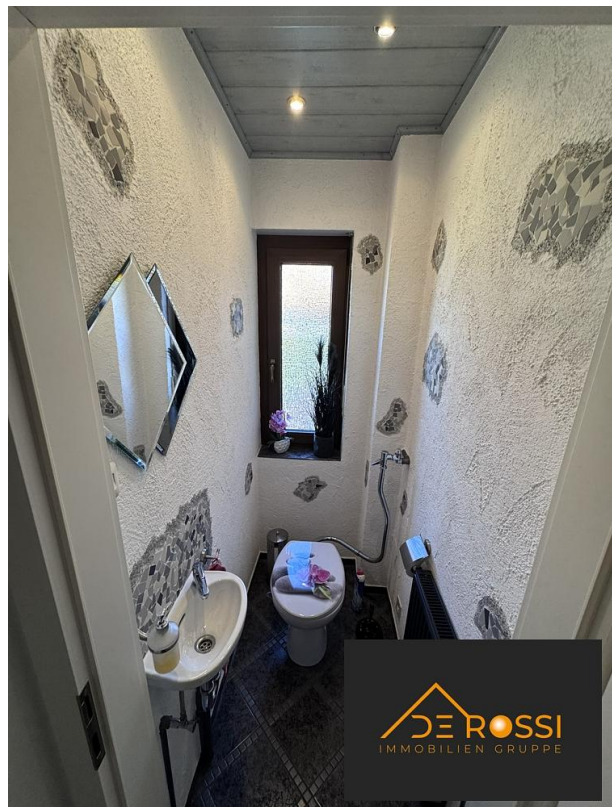
Natur und Freizeit direkt vor der Haustür.

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 unschätzbare Vorteil, besonders für Familien mit Kindern.















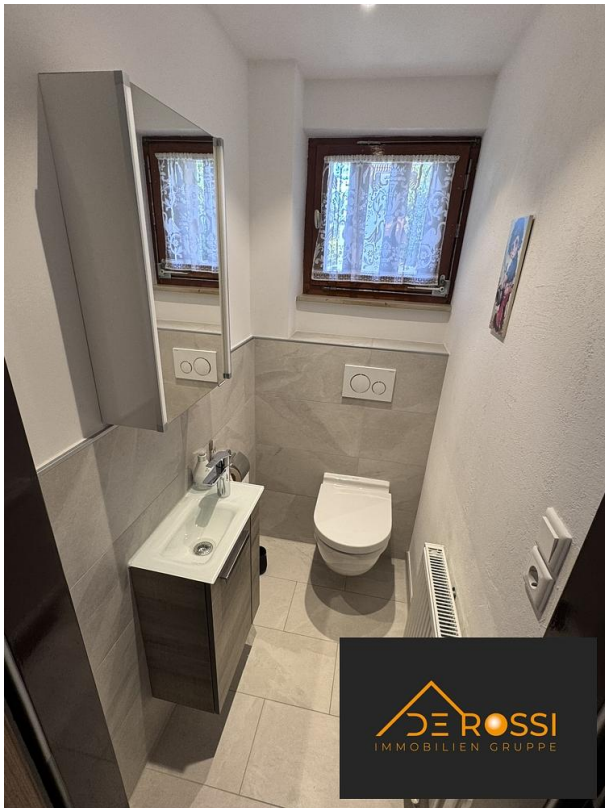
















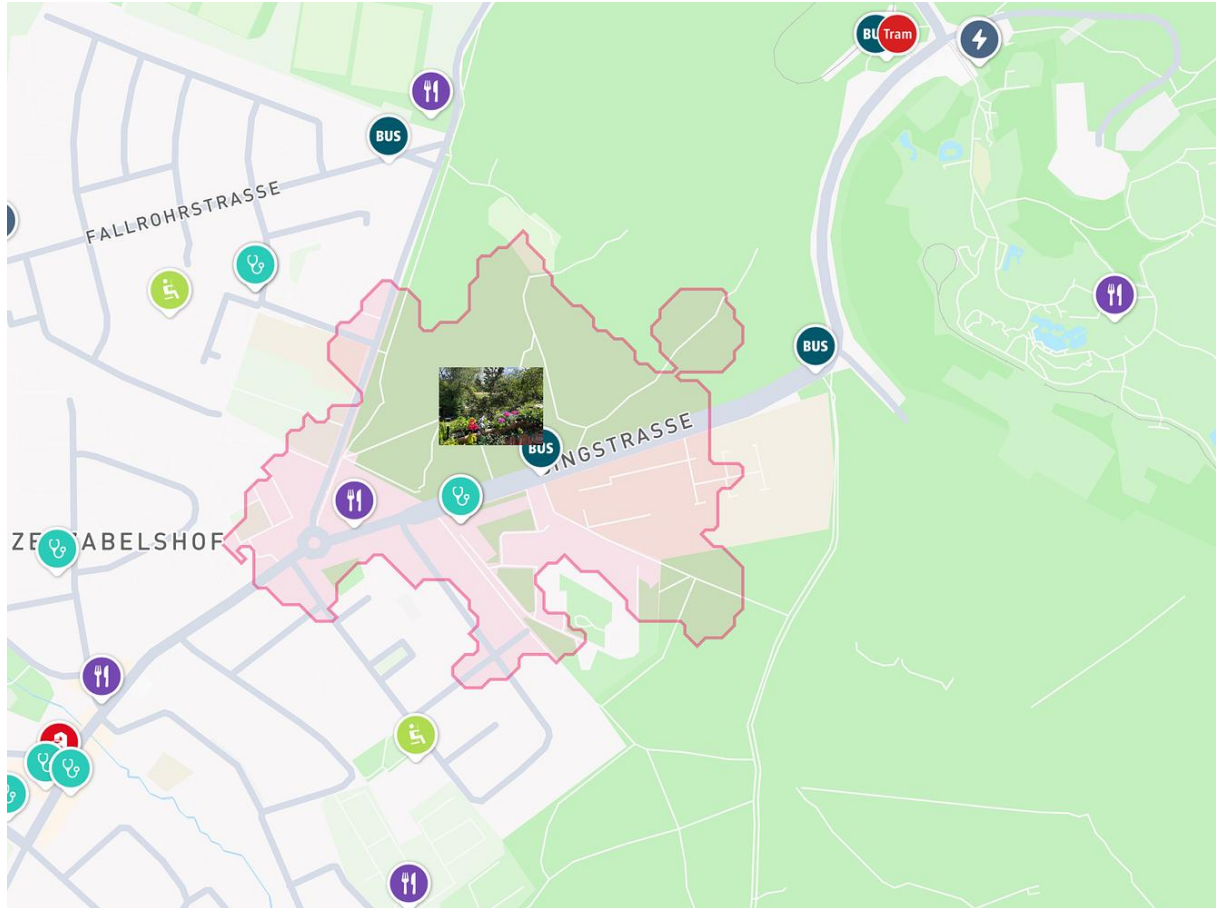














Merkmal / Ausstattung	Haus 95	Haus 95a
<b>Heizung</b>	Hängt an der Zentralheizung von 95a	<b>Öl-Zentralheizung</b> (ca. 5 Jahre alt) inkl. neuer Heizkörper
<b>Warmwasser</b>	Separater Durchlauferhitzer	Über die Zentralheizung
<b>Dach &amp; Dämmung</b>	Dach neu mit <b>Einblasdämmung</b> , DG-Boden bereits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

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