



## 90480 Nürnberg

Tolle Lage in Tiergartennähe: Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Balkon und Garage!



**485.000 €**

Kaufpreis

**129,37 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Giovanni Rossi  
Tel.: 0911 - 23 55 69 -21  
[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	129,37 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

vermietet ✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	12.07.2033
mit Warmwasser	✓
Endenergiebedarf	154.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Baujahr (Haus)	1966
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Die helle und gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1966. Über das Treppenhaus wird das 1. Obergeschoss erreicht.

Die Wohnung selbst verteilt sich auf rund 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Über die Wohnungseingangstüre betritt man die Wohnung und erreicht die zentrale Diele. Durch eine Türe links betritt man das große Wohnzimmer mit ca. 31 m<sup>2</sup>, welches offen mit dem Essbereich (ca. 16 m<sup>2</sup>) verbunden ist. Der Bodenbelag der beiden Räume ist ein schöner Stäbchenparkett. Über das Wohnzimmer gelangt man auf den Balkon in Südwestausrichtung.

Sowohl von der Diele als auch vom Essbereich gelangt man in die Küche, welche ca. 8,50 m<sup>2</sup> groß ist und mit einer Einbauküche mit allen Elektrogroßgeräten ausgestattet ist. Ebenfalls direkt von der Diele begehbar ist ein Gäste-WC, welches über dunkel-blaue Bodenfliesen und halbhohle weiße Wandfliesen verfügt.

Von der Diele rechts erreicht man den Schlafbereich der Wohnung, der über einen zentralen Flur verfügt. Der Flur ist mit Einbauschränken ausgestattet und ermöglicht den Zutritt zu allen weiteren Räumen: dem Masterschlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup>, zwei Kinderzimmern mit jeweils ca. 12 m<sup>2</sup>, einem Abstellraum bzw. Waschraum und dem mit Badewanne und Dusche ausgestatteten Badezimmer.

Der Bodenbelag des Flures und der Schlafräume ist ein neuwertiges und pflegeleichtes Laminat in Holzoptik. Das Badezimmer und der Abstellraum sind weiß gefliest.

Abgerundet wird dieses Angebot durch ein Kellerabteil und den Garagenstellplatz.

Die Wohnung ist aktuell noch bis voraussichtlich September 2024 vermietet. Die erzielte monatliche Kaltmiete liegt bei 1.300,- €.

Das monatliche Hausgeld für die Wohnung beträgt derzeit ca. 440,- €.

Highlights:

- Bevorzugte Lage in Nürnberg-Mögeldorf
- Offener und durchdachter Grundriss mit exzellenter Raumaufteilung
- Balkon in Südwestausrichtung
- Moderne Küche mit allen Elektrogroßgeräten
- Viel Helligkeit durch große Fensterfronten
- Garage
- Naherholungsgebiet fußläufig erreichbar

Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen, wir freuen uns auf Ihre schriftliche Kontaktaufnahme!

## Lage

Diese 4-Zimmer-Wohnung befindet sich östlich vom Stadtzentrum Nürnbergs im bevorzugten Stadtteil Mögeldorf in der Nähe des Wöhrder Sees. Zur Erholung laden auch die Pegnitzauen und der Tiergarten mit dem Reichswald ein.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist durch die S-Bahn, Bus und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe ausgezeichnet. Zur Innenstadt sind es mit der S-Bahn lediglich 5 Minuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, sowie Apotheken, Ärzte, Banken, Restaurants, Friseure,



Einkaufsmöglichkeiten etc. sind in weniger als 5 Minuten zu Fuß zu erreichen. Eine sehr gute Anbindung an die Autobahnen, die in 5 Autominuten erreichbar sind, ist ebenfalls gegeben.



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten



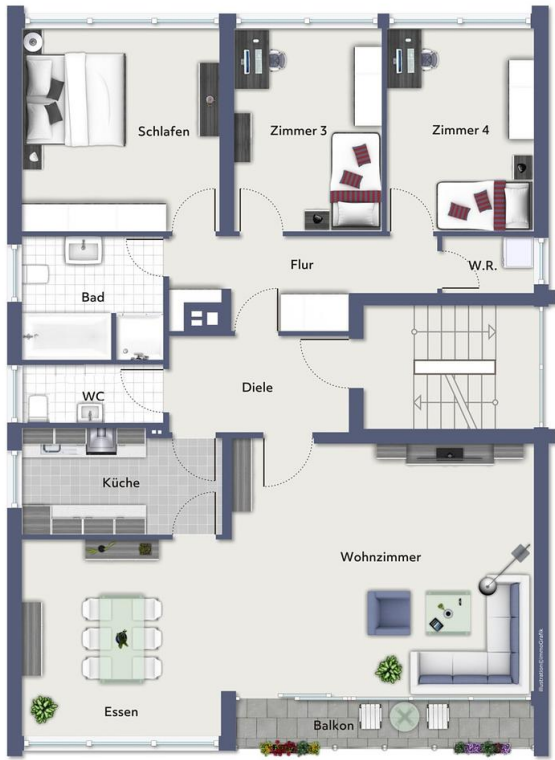
**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**





Exposéplan, nicht maßstäblich













