



90482 Nürnberg

ERSTBEZUG: Traumhaft Wohnen in Nürnberg-Mögeldorf



563,22 €

Kaltmiete

33,55 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	33,55 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	563,22 €
Warmmiete	697,42 €
Nebenkosten	73,81 €
Heizkosten	60,39 €
provisionspflichtig	x
Kautionsktext	1.689,66



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.12.2022
gültig bis	20.12.2032
Baujahr (Haus)	2022
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	58.5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	12.08.2027
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2022
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Hochwertige bodengleiche Duschen mit Wandablauf
- Hochwertige Eichenparkettboden
- Aufzüge
- Ansprechend gestaltete Außenanlagen mit Baum-und Heckenpflanzungen
- Spielplatz im Innenhof
- Elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern und Fenstertüren
- Jede Wohnung mit eigenem Freisitz
- Energieeffizienz: KfW-Effizienzhaus 55 EE – moderner Neubau mit regenerativer Heiztechnik, geringer Energieverbrauch und nachhaltigem Energiekonzept
- Wohnraumbelüftungssystem
- 84 Tiefgaragenstellplätze
- gesonderte Müll-, sowie Fahrradräume



Lage

Die Eslarnerstraße befindet sich im beliebten Stadtteil Mögeldorf, im Osten von Nürnberg. Diese attraktive Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie das überregionale Straßenverkehrsnetz. Der Standort liegt nur wenige Minuten von den idyllischen Auen der Pegnitz und den Pegnitzwiesen entfernt und zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Umgebung aus. Die 4 Häuser mit insgesamt 167 Wohnungen profitieren von einer sehr guten Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt – in nur etwa 10 Autominuten sind die B14, Bundesautobahnen A3 und A9 zu erreichen, was schnelle Verbindungen ermöglicht.

Das unmittelbare Umfeld bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten sowie weiteren Nahversorgungsdiensten. Darüber hinaus bereichert Mögeldorf seine Bewohner mit einem charmanten Mix aus kleinen, inhabergeführten Läden, gemütlichen Cafés, Eisdielen und Restaurants. Für Sport- und Freizeitbegeisterte bietet die Region rund um die Eslarnerstraße zahlreiche Möglichkeiten: Die malerischen Pegnitzwiesen sind in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und eignen sich hervorragend für Spaziergänge oder Radtouren. Weitere Sporteinrichtungen und Vereine ergänzen das vielfältige Freizeitangebot der Umgebung.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
 - Kostenlos und unverbindlich
 - Wissenschaftlich fundiert
- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse











illustration©immoGrafik

Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposésplan, nicht maßstäblich