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

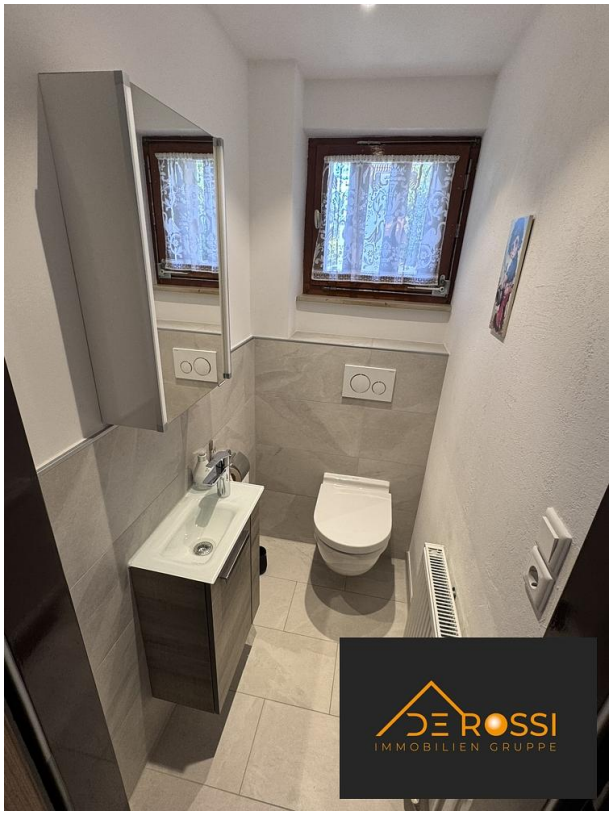

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE




DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE




DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE




DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

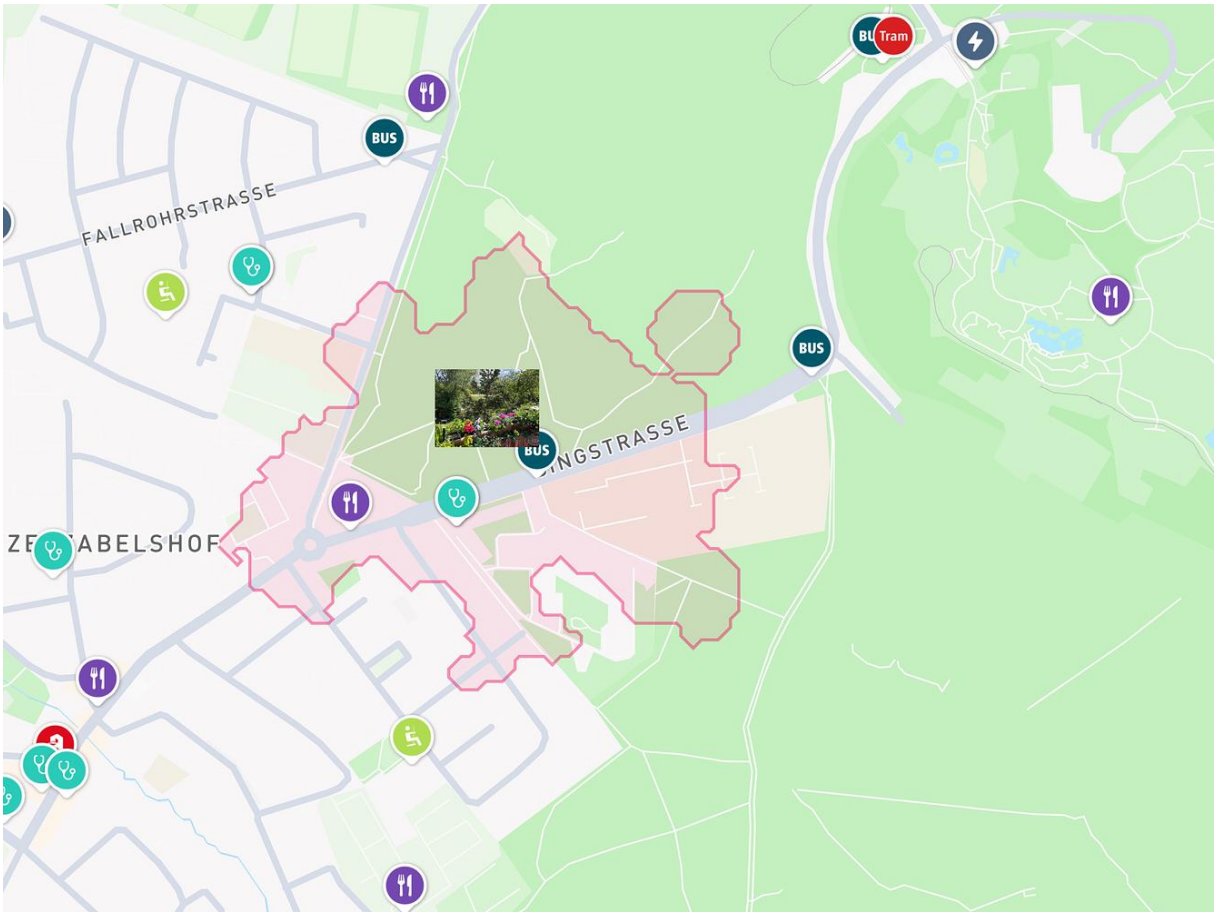

BROCHIER
ENERGIE- UND
ANLAGENTECHNIK
WARTUNG AUSGEFÜHRT
DATUM
NAME
2.12.25
MB
DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE




E. KUNZE KG LAGERTANKS NÜRNBERG
RAL-RG 616
HÖPPERGER
LETZTE TANKREINIGUN
EMPFOHLENER NÄCHSTER TER


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


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
DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


Tram
BUS
FALLROHRSTRASSE
BUS
BUS

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 **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