



## 90480 Nürnberg

Hier wohnt man gerne - freies Reihenendhaus in gewachsener Wohngegend von Nürnberg Mögeldorf



**570.000 €**

Kaufpreis

**116,8 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**335 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116,8 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	51 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	335 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	570.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.01.2024
gültig bis	11.01.2034
Baujahr (Haus)	1963
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	225,50
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Linoleum	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
  
- Dach gedämmt und in den 90er Jahren erneuert
- 2-fach Holzfenster aus dem Baujahr, im Dachgeschoss Ku-Iso 2-fach 2003
- Außentreppe vom Keller in den Garten
- Massiv gemauerte, beheizbare Garage
- Fassadendämmung ca. 8 cm aus den 80er Jahren



## Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Reihenendhaus wurde ca. 1963 errichtet und ist in einem gepflegten, teils renovierungs-/ modernisierungsbedürftigen Zustand. Es verfügt über insgesamt 2 Etagen plus ausgebautem Dachgeschoss und ist voll unterkellert.

Der Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe. Hier befindet sich auch ein Gäste-WC mit Tageslicht. Im Erdgeschoss bildet das fast 27 m<sup>2</sup> große Wohn-Esszimmer den Wohnmittelpunkt. Von hier aus gelangt man auf die sonnige Süd-Westterrasse und in den Garten. Eine Küche komplettiert diese Etage. Mit einem Wanddurchbruch könnte die Küche mit dem Wohnbereich verbunden werden. Im Obergeschoss befinden sich das Schlafzimmer mit Balkon, ein Kinderzimmer sowie das Tageslichtbad. Das Dachgeschoss hat zwei weitere Zimmer, welche als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden können.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet ausreichend Nutzfläche.

Abgerundet wird das attraktive Immobilienangebot durch die dazugehörige Einzelgarage sowie einem Stellplatz davor.

Das Haus steht leer und kann nach ihren individuellen Renovierungen/Modernisierungen bezogen werden.

Fazit: Reihenendhaus in Top-Lage Nürnbergs! Vereinbaren Sie noch heute einen Termin zur Besichtigung mit uns, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen!

## Lage

Mögeldorf zählt zu den beliebtesten Wohnvierteln Nürnbergs und das hat auch gute Gründe. Zwischen Naherholungsgebieten und der Großstadt: Hier finden Sie alles, was Sie brauchen.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Ärzte und Apotheken sowie Bildungseinrichtungen wie eine Grund- und Mittelschule sind vor Ort vorhanden und bequem erreichbar.

Mit Pegnitztal, Wöhrder See, Reichswald und Nürnberger Tiergarten befinden sich gleich vier beliebte Naherholungsziele in unmittelbarer Nähe.

Die Nürnberger Altstadt ist rund 3 Kilometer entfernt. Mit dem Fahrrad erreichen Sie diese in ca. 15 Minuten. Zu den Bundesautobahnen nach Frankfurt, München und Berlin sind es mit dem Auto ca. 10 Minuten. Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel (S-Bahn, Straßenbahn und Bus) sind bequem zu Fuß in ca. 5 Minuten erreichbar.

































# 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



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