



**90482 Nürnberg**

1-Zimmer Eigentumswohnung mit Balkon in  
Nürnberg/Mögeldorf



**139.000 €**

Kaufpreis

**33 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer

 Sparkasse  
Nürnberg

Makleraktivität erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Holger Schuberth

Tel.: 0911/230-4111

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	33 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	139.000 €
Hausgeld	213 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
X-fache	23,17
Nettorendite	4,32 %
Mieteinnahmen soll	6.000 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelltdatum	22.06.2018
gültig bis	21.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1963
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	100,00
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.05.2026
Ab-Datum	01.05.2026
vermietet	✓

## Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	2013
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard	✓
klimatisiert	✓	
Kabel / Sat-TV	✓	

### Bad

Dusche	✓
--------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Hausfassade gestrichen 2021
- Dachboden renoviert und isoliert ca. 2017
- Glasfaser
- Wohnungseingangstüre 2025



## Beschreibung

Die moderne 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Sie wurde 2013 umfassend renoviert und ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Das großzügige Wohn- und Schlafzimmer hat direkten Zugang auf den sonnigen Westbalkon und ist mit Parkettboden versehen. Die Wohnung mit ca. 33 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, welche bereits im Kaufpreis enthalten ist. Die Möbel können gegen Aufpreis übernommen werden.

Das Badezimmer mit Fußbodenheizung verfügt über eine bodentiefe Dusche, ein Waschbecken und ein WC.

Ein dazugehöriges Kellerabteil sowie ein Dachbodenabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung ist bis April vermietet und anschließend frei. Dadurch bietet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger an.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser modernen Wohnung bei einer Besichtigung!

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Mögeldorf. Die in unmittelbarer Nähe gelegenen Grünflächen des Wörder Sees, des Ebensees sowie das Freibad Langsee sind sehr beliebt. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vor Ort in großer Vielfalt vorhanden und bequem fußläufig erreichbar.

Mit einer S-Bahn, einer Straßenbahn- und mehreren Buslinien ist Mögeldorf sehr gut in den öffentlichen Verkehr eingebunden. Über die Laufamholzstraße besteht Anschluss an die A3.















# 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.



 Sparkasse  
Nürnberg