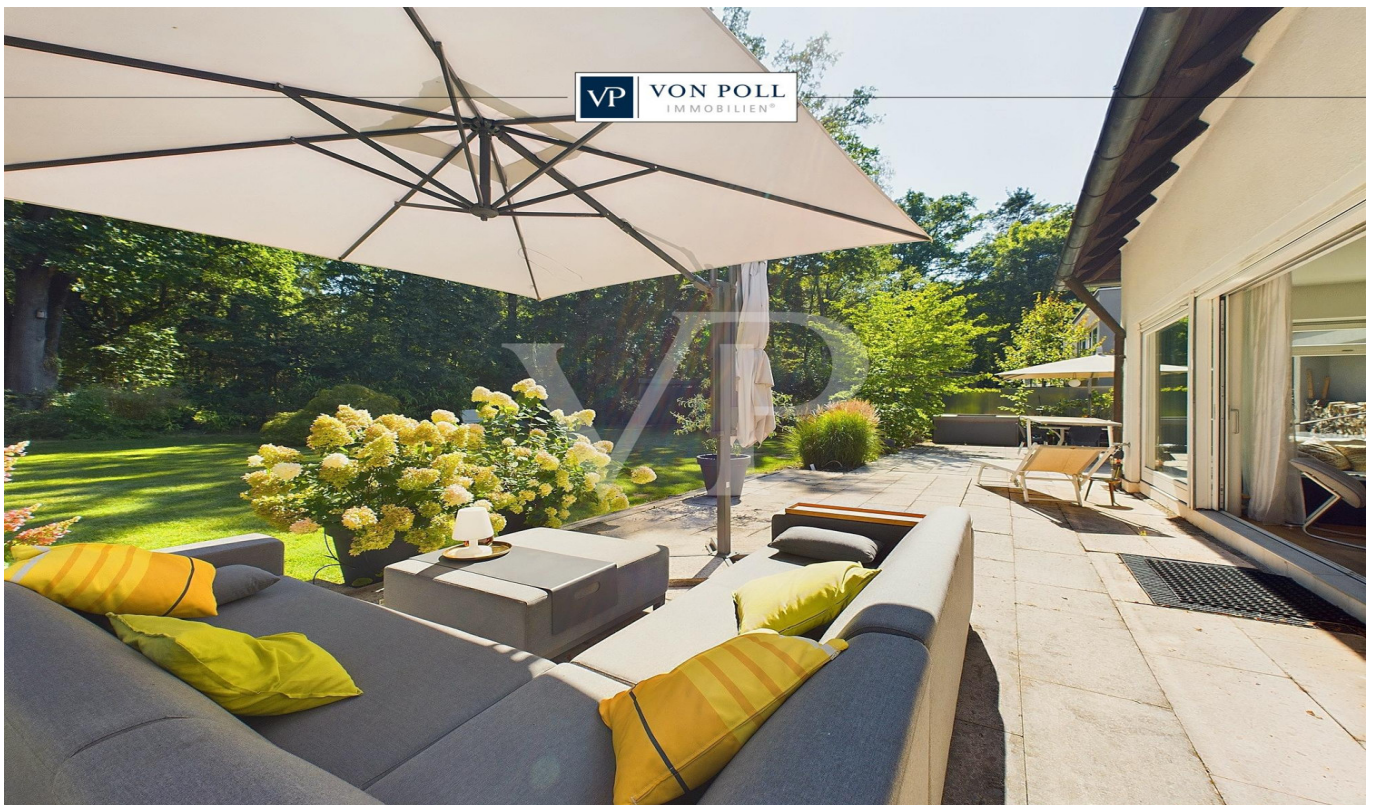


Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

Exklusives Anwesen mit Waldrandlage in Mögeldorf

????????? ??????????: 24021063



???? ??????: 1.490.000 EUR • ??????????: ca. 219,62 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 1.251 m²

??????? ????????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

?? ??? ??????

???????? ??????????	24021063	????? ???????	1.490.000 EUR
?????????????	ca. 219,62 m ²	??????	?????????????
?????? ????????	?????????????????	?????????????????	?????????????????
?????????????? ???	?????????? ?? ??	??????????????	Käuferprovision
??????????	4	??????????????	beträgt 3,57 % (inkl.
?????????????? ???	2	????? ???????????????	MwSt.) des
?????????????		??????????????	beurkundeten
?????????????	1	??????????????	Kaufpreises
????? ??????????????	1952	????? ???????????????	2000
?????? ??????????????	4 x ??????????????	?????????????????????	?????????
	?????? ??????????????,	????????	ca. 66 m ²
	2 x ????????	????????	????????, WC
		????????	??????????????,
		????????	????????, ??????,
		????????	??????,
		????????	??????????????????
		????????	?????????

???????? ??????????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	157.97 kWh/m²a
??????????????	03.09.2034	??????????????	
???????????????????		??????????????	E
????????? ???		??????????????????	
????? ????????????	?????	??????????????	

???????? ?????????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

?? ?????????



??????? ???????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

?? ????????



???????? ?????????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

?? ?????????



??????? ???????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

?? ????????



??????? ???????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.



??????? ???????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**Immobilienbewertung –
exklusiv, professionell
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.home.von-poll.com

???????? ??????????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

?? ?????????



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



???????? ??????????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

??? ?????? ???????????

Das geräumige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 220 m² befindet sich auf einem ca. 1.251 m² großen Grundstück direkt am Waldrand von Mögeldorf gelegen. Die Immobilie beeindruckt mit einem gehobenen Ausstattungsniveau und verfügt über insgesamt 4 Zimmer. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen Südost- und Südterrassen, die zu entspannten Stunden im Freien einladen. Im Keller befindet sich zudem eine Sauna, die für zusätzliche Entspannungsmomente sorgt. Das Herzstück des Hauses bildet das Wohnzimmer mit fast 60 m² Fläche und einem gemütlichen Kamin. Von hier aus gelangen Sie auf die über 100 m² große Terrasse. Zur Immobilie gehören außerdem zwei Garagen und diverse Stellplätze auf dem Hof, sodass ausreichend Platz für Fahrzeuge vorhanden ist. Die Immobilie wurde im Jahr 2000 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein weiteres Highlight ist die Einliegerwohnung mit einem vollständigen Bad, die sich ideal als Gästezimmer oder Arbeitsbereich nutzen lässt. In einer der Garagen ist zudem eine Wallbox für Elektrofahrzeuge installiert. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die viel Raum und Naturverbundenheit schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses einzigartigen Hauses zu überzeugen.

???????? ??????????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

????????????????? ??? ??????????

- im Jahre 2000 kernsaniert
- großzügigen Südost- und Südterrassen
- 2 Garagen und diverse Stellplätze auf dem Hof
- Einbauküche mit Zugang zur Terrasse
- Einliegerwohnung mit vollwertigem Bad
- 5. Zimmer kann im Erdgeschoss geschaffen werden
- 60 m² Wohnzimmer mit Kamin
- traumhafter Garten direkt am Wald gelegen
- kaum Dachschrägen durch das Walmdach
- Möglichkeit das Dachgeschoss im Kubusstil zu erweitern/verändern
- Möglichkeit zur Errichtung eines Pools im Garten
- pflegeleichter und liebevoll angelegter Garten
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Sauna und Dusche im Keller
- bequemer Wäscheabwurfschacht von der oberen Etage in den Keller
- Dachboden als Lagermöglichkeit
- modernes Bad mit Dusche und Badewanne

???????? ??????????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

??? ??? ??? ????????????

Mögeldorf ist ein Stadtteil im Osten Nürnbergs und gehört zum Stadtbezirk 91. Der Stadtteil erstreckt sich entlang der Pegnitz und ist geprägt durch eine Mischung aus urbanem Wohnen und dörflichem Charme. Mögeldorf ist bekannt für seine historische Architektur, die gut erhaltenen Fachwerkhäuser und die zahlreichen grünen Oasen wie den Volkspark Marienberg oder den Platnersberg. Besonders markant ist die evangelische Kirche St. Nikolaus und St. Ulrich, die im Zentrum des Stadtteils liegt. Durch seine Lage entlang der Pegnitz bietet Mögeldorf eine attraktive Wohnlage für Natur- und Wasserliebhaber. Der Stadtteil ist gut an das Nahverkehrsnetz angebunden; sowohl die S-Bahn-Station als auch verschiedene Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum sowie zu anderen Teilen der Metropolregion Nürnberg. Zudem verlaufen wichtige Verkehrsachsen, wie die Bundesstraße B4, durch den Stadtteil, was eine gute Erreichbarkeit mit dem Auto sicherstellt. Mögeldorf ist bei Familien, Pendlern und älteren Menschen gleichermaßen beliebt, da es eine ruhige Wohnatmosphäre bietet und gleichzeitig eine gute Infrastruktur vorweist. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und der Tiergarten sind gut erreichbar. In den letzten Jahren hat sich der Stadtteil auch durch neue Wohnprojekte und eine wachsende Gastronomie- und Kulturszene weiterentwickelt, ohne dabei seinen historischen Charakter zu verlieren.

??????? ???????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 157.97 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952. Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 24021063 - 90480 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15 ???????????
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com