



## 90480 Nürnberg

# Exklusive 3,5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in Mögeldorf



**1.595 €**

Warmmiete

**101 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
IMMOBILIENVERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Barbara Räbel

Tel.: 0911 230-3400

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Netto-Kaltmiete	1.300 €
Warmmiete	1.595 €
Nebenkosten	295 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautions	3.900 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.12.2018
gültig bis	10.12.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	110,20
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.01.2024
Ab-Datum	01.01.2024

## Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2017
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage
- S-Bahn-Anschluss

Diese Ausstattung wird Sie begeistern:

- 3,5-Zimmer-Dachgeschoßwohnung (Flachdach)
- Komplettsanierung 2017 - neuer moderner Grundriss - modernste Technik (Smarthomesystem) - neuer Boden und Türen
- 3. Obergeschoss mit Lift
- Wohnfläche ca. 101m<sup>2</sup>
- großer Gemeinschaftsgarten - ca. 800 m<sup>2</sup> Grünfläche
- Ost- und Westbalkon
- offener Wohn-/Koch-/Essbereich



- einheitlicher, eleganter Boden aus grauem Feinsteinzeug
  - stilvolle Einbauküche mit Kochinsel in Miete inkludiert (Elektrogeräte gegen Ablöse)
  - modernes Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche
  - Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
  - separates WC
  - Schlafzimmer mit direktem Zugang zum möblierten begehbaren Kleiderschrank
  - Abstellraum
  - großes Kellerabteil
  - gemeinschaftlicher Trockenraum und Fahrradkeller
  - Stellplatz am Garagenhof
  
  - Zusammensetzung monatliche Gesamtmiete 1.645,00 €
- Kaltmiete 1.300,00 € + Stellplätze 50,00 € + Betriebskosten 295,00 €



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive 3,5-Zimmerwohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 101 Quadratmetern befindet sich in erstklassiger Lage in Nürnberg-Mögeldorf, nahe dem Erholungswald am Schmausenbuck. Die perfekte Kombination aus naturnahem Ambiente und urbaner Anbindung macht diese Wohnung zu einem wahren Juwel.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (Flachdach) eines gepflegten dreistöckigen Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1968, welche Sie über den Aufzug bequem erreichen. Im Jahr 2017 wurde die Wohnung umfassend saniert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen und modernen Zustand.

Ein geräumiger Eingangsbereich empfängt Sie beim Betreten der Wohnung. Der neue, offene Grundriss verbindet die moderne Küche mit dem Essbereich und dem angrenzenden Wohnzimmer, was ein offenes und einladendes Wohngefühl schafft. Das Schlafzimmer überzeugt nicht nur durch seine großzügige Fläche, sondern auch durch einen begehbaren Kleiderschrank mit bereits eingebautem, perfekt angepasstem Regalsystem.

Das moderne Tageslichtbad beeindruckt durch eine gelungene Kombination aus Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken. Ein separates WC bietet zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Das dritte Zimmer eignet sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Von hier aus gelangen Sie auf den Ostbalkon, der ebenfalls vom Schlafzimmer aus begehbar ist.

Der Wohn- und Essbereich führt auf den größeren Westbalkon mit Markise, von dem aus Sie einen wundervollen Blick über die Stadt und ins Grüne genießen können. Der einheitlich elegante Bodenbelag aus grauem Feinsteinzeug verleiht der Wohnung eine zeitlose und stilvolle Atmosphäre. Die hochmoderne Einbauküche mit Kochinsel lässt keine Wünsche offen und lädt zum kulinarischen Genuss ein. Ein praktischer Abstellraum in der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehört ein ca. 800 Quadratmeter großer Garten, den Sie mitbenutzen und genießen können. Ein etwa 20 Quadratmeter großes Kellerabteil bietet weiteren Platz für Vieles und eignet sich auch hervorragend zur Weinlagerung.

Ihr Auto parken Sie ganz bequem auf Ihrem persönlichem Stellplatz am Garagenhof.

Für Ihre Annehmlichkeiten stehen gemeinschaftliche Einrichtungen wie ein Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit nur 4 Minuten Fußweg zur S-Bahn sowie fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einer perfekten Kombination aus urbanem Lebensstil und entspanntem Wohnen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

## Lage

Mögeldorf zählt zu den beliebtesten Wohnvierteln Nürnbergs und das hat auch gute Gründe. Zwischen Naherholungsgebieten und der Großstadt: Hier vereinen sich modernes Stadtleben, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Infrastruktur zu einem einzigartigen Wohnerlebnis!

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind fußläufig erreichbar und bieten eine Vielfalt an Geschäften, Supermärkten und Dienstleistern. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung, was diese Adresse besonders lebenswert



macht.

Der nahegelegene Erholungswald und der Schmausenbuck laden zu ausgiebigen Naturerlebnissen ein und bieten Raum für sportliche Aktivitäten.

Auch der Nürnberger Tiergarten befindet sich gleich in der Nähe. Des Weiteren sind Naherholungsziele wie das Pegnitztal oder der Wöhrder See gut erreichbar.

Die exzellente Verkehrsanbindung ist ein weiteres Highlight dieser Lage. Die S-Bahn-Station, nur vier Gehminuten entfernt, ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. So gelangen Sie in kurzer Zeit in die Nürnberger Innenstadt sowie zu regionalen und überregionalen Zielen. Die Autobahn erreichen Sie in etwa 10 Minuten Fahrzeit.

Die Wohnanlage liegt ruhig und zurückgesetzt der Straße.

Parkmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden.

Hier erleben Sie zentrales Wohnen mit einer angenehmen Portion Naturverbundenheit – ein perfekter Ort mit viel Lebensqualität,, um sich Zuhause zu fühlen!

## **Sonstige Angaben**

Kontaktieren Sie uns bitte ausschließlich über die Internetseite, auf der die Anzeige inseriert ist. Telefonische Anfragen können wir leider nicht berücksichtigen. Aufgrund der Vielzahl der Anfragen bitten wir Sie um Verständnis, wenn wir leider nicht alle beantworten können.



























