90482 Nürnberg

Mehrfamilienhaus mit 4-Wohneinheiten in Mögeldorf mit großem Entwicklungspotenzial

650.000 €
Kaufpreis

301,82 m²
Wohnfläche

338 m²
Grundstücksfläche

11
Zimmer

IMMOsmile

Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH
Eugenia Bischel
Tel.: 0151-68471788
eugenia.bischel@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	301,82 m²
Nutzfläche	81,69 m²
Grundstücksfläche	338 m²
Zimmer	11
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	650.000 €
Kaltmiete	9.552 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	31.03.2025
gültig bis	30.03.2035
Baujahr (Haus)	1913
Endenergiebedarf	104,48
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1913
letzte Modernisierung	1982
Zustand	renovierungsbe

Ausstattung

Allgemein

Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Elektro	✓

Stellplatzart

Garage	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Dieses Mehrfamilienhaus in Nürnberg-Mögeldorf wurde 1913 erbaut und umfasst insgesamt 4-Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 301,52 m² und einer Gesamtfläche von ca. 451,43 m² (inkl. Verkehrs-und Nutzflächen). Zwei der Wohnungen sind derzeit vermietet, während die Wohnung im 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss leer stehen und Potenzial für neue Mieter oder eigenen Ausbaubedarf bieten.

Das Gebäude wurde 1982 umfassend renoviert und stellt eine solide Grundlage für lukrative Investitionen oder einen familiären Mehrgenerationenhaushalt dar. Das gesamte Grundstück umfasst ca. 338 m² Fläche und bietet allen Bewohnern einen gepflegten Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung. Ein Geh-und Fahrtrecht über das angrenzende Nachbargrundstück mit Garagenstellplatz, stellt eine hervorragende Zugangsmöglichkeit in den Gartenbereich dar.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist seit dem Jahr 2000 vermietet und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 77,32 m². Diese Einheit besteht aus drei Zimmern, darunter
ein Schlafzimmer, ein Büro sowie ein helles und sehr großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich. Eine Küche, ein innenliegendes Badezimmer und ein separates WC komplettieren diese Etage. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der verglaste Wintergarten, welcher Jahr 1995 angebaut wurde und zur Gartenseite hin ausgerichtet ist. Diese zusätzliche Fläche schafft eine angenehme Erweiterung des Küchenraums und ermöglicht einen tollen Blick ins Grüne. Die Wohnung wurde stets vom Mieter pfleglich behandelt und befindet sich in einem guten Allgemeinzustand, weist jedoch, wie das gesamte Gebäude, einen gewissen Renovierungsbedarf auf.

Im 1. Obergeschoss des Hauses befindet sich eine weitere Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 88,11 m², die im Jahr 2022 teilweise modernisiert wurde. Die bisherige Renovierung umfasst vor allem optische Auffrischungen des Innenbereichs sowie neue Bodenbeläge und Fliesen im WC und Küche. Diese Wohneinheit ist seit 2021 vermietet und besteht ebenfalls aus drei Zimmern, einer Küche, einem innenliegenden Badezimmer und einem separaten WC.

Die leerstehende Wohnung im 2. Obergeschoss bietet ca. 83,34 m² Wohnfläche und folgt einer nahezu ähnlichen Grundrissgestaltung wie die darunter liegende Wohnung in Etage zwei des Gebäudes. Mit ebenfalls drei Zimmern, einer Küche mit Balkonzugang, einem innenliegenden Badezimmer und einem separaten WC.

Das Dachgeschoss verfügt über ca. 53,06 m² Wohnfläche und umfasst 1,5 Zimmer sowie ein großes Badezimmer mit Fenster, das jedoch bislang über keine Duschmöglichkeit verfügt. Diese Dachfläche eignet sich aufgrund der Raumaufteilung besonders als Atelier und bietet die Möglichkeit, den Raum individuell zu gestalten und nach eigenen Vorstellungen auszubauen.

Jede Wohnung dieses Mehrfamilienhauses verfügt über einen eigenen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und somit den Komfort erhöht. Das Gebäude wird derzeit mit Nachspeicheröfen beheizt.

Insgesamt bietet das Anwesen ein hervorragendes Entwicklungspotenzial in einer einzigartigen Wohnlage Mögeldorfs. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten und familienfreundlichsten Stadtteile Nürnbergs, in Mögeldorf. Die ausgezeichnete Kombination aus ruhiger, grüner Lage und guter Anbindung an das Stadtzentrum, besticht durch eine hohe Wohn-und Lebensqualität, die sowohl

von Familien als auch von Berufspendlern geschätzt wird.

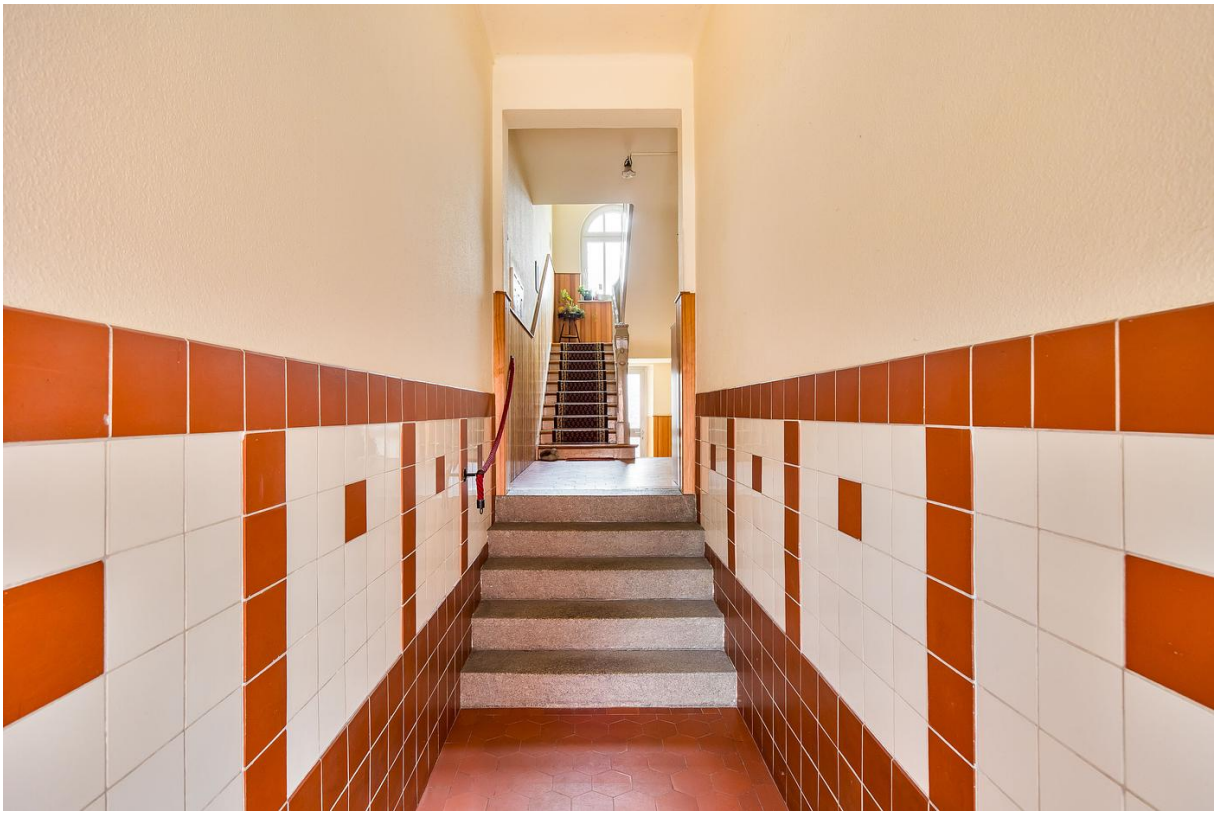
Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahnen (Linien 5, 11) und Busse (Linien 40, 45, 95 u. N2) sind in wenigen Gehminuten erreichbar und verbinden Mögeldorf direkt mit dem Nürnberger Stadtzentrum sowie anderen wichtigen Punkten der Stadt. Die Straßenbahnlinien 5 und 11 sorgen für eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Innenstadt, während auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz durch die nahegelegene Autobahn A3 für Pendler sehr vorteilhaft ist. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Für den täglichen Bedarf ist die Nahversorgung hervorragend. In der näheren Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und kleinen Geschäften, die zu einem abwechslungsreichen Freizeitangebot beitragen. Auch medizinische Einrichtungen wie Ärzte und Kliniken befinden sich in der Nähe.

Der Stadtteil bietet zudem eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen, von Kindergärten bis hin zu Schulen wie zum Beispiel die Thusnelda Grund- und Mittelschule, die bequem fußläufig erreichbar sind. Besonders hervorzuheben ist die gute Erreichbarkeit der Grundschule Mögeldorf sowie des Kindergartens, was diesen Standort auch für Familien besonders attraktiv macht. Für weiterführende Schulen stehen mehrere Gymnasien darunter das Melanchthon-Gymnasium, und Realschulen in der Umgebung zur Verfügung.

Die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sind vielfältig. Der Mögeldorfer Wald (Schmausenbuck), der Nürnberger Tiergarten oder der Wöhrder See bieten zahlreiche Gelegenheiten für Spaziergänge, Lauf-und Radfahraktivitäten und laden zur Erholung und Entspannung in der Natur ein. Zudem gibt es verschiedene Sporteinrichtungen und Vereine, die für sportlichen Ausgleich sorgen. Das großzügige Grünflächenangebot in der Umgebung trägt ebenso zur hohen Lebensqualität bei.

IMMOsmile



IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN