



## 90482 Nürnberg

# Moderne Wohnung mit EBK im Herzen von Mögeldorf



**740 €**

Kaltmiete

**65 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1995
Zustand	neuwertig

### Preise & Kosten

Kaltmiete	740 €
Nebenkosten	140 €
Kaution	2.220 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1995
----------------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die angenehme nach Westen ausgerichtete Wohnung wurde vor 2 Jahren komplett saniert, hier ist alles neu. Ihr neues Reich besteht aus den 2 Wohnräumen, der Küche, Flur, Bad und einem separaten WC. Von der Küche aus begeben Sie Ihren, in den Hof führenden, ca. 3m<sup>2</sup> großen Balkon. In den Wohnräumen, Flur liegt hochwertiger und moderner Vinylboden und die Küche ist mit anthrazitfarbenen Bodenfliesen gefliest. In der Küche befindet sich eine Einbauküche mit allen notwendigen Elektrogeräten. Das große Fensterelement im Wohnzimmer ist bodentief und bringt sehr viel Helligkeit in ihren neuen Wohnbereich. Das neue modern geflieste Bad mit Badewanne, Waschbecken und dem Waschmaschinenanschluss sowie das separate WC mit Handwaschbecken haben jeweils ein Fenster. Alle Wände und Decken in der Wohnung sind frisch weiß gestrichen. Ein Abstellraum und ein großer Einbauschränk bietet viel Platz für ihre alltäglichen Gegenstände. Beheizt und für Warmwasser in der Wohnung sorgt eine neue energieeffiziente Gaskombitherme. Den Gasverbrauch rechnen Sie direkt mit dem Versorgungsunternehmen ab.

Überzeugen Sie sich selbst von der sehr schönen Wohnung im Zentrum von Mögeldorf.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 10 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Nach Download des Exposés und Zusendung des Selbstauskunftsbogens von Ihnen, werden Sie zur Abstimmung eines Besichtigungstermin telefonisch kontaktiert.

Modern und hochwertig direkt in Mögeldorf! Die Wohnanlage steht direkt neben dem "Mögeldorfer Plärrer" in zentraler Lage. Die Anlage ist sehr gepflegt und wird von einem Hausmeisterdienst gereinigt und in Ordnung gehalten. Die Wohnanlage hat gehobene Ansprüche. Zur Wohnung selbst gehört ein Kellerabteil mit ca. 8-10 m<sup>2</sup> mit eigener Beleuchtung. Weiter gibt es einen Trockenkeller und einen Fahrradkeller. Die Fenster der Wohnräume gehen nach Westen, die Küche, das Bad und das WC nach Osten.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.08.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1995  
Der Energieverbrauch beträgt 84,80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas  
Die Energieeffizienzklasse ist "C"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Nürnberg-Mögeldorf, ein idealer Wohnort mit vielen Alternativen! Das Haus bietet Ruhe und Westausrichtung für die Wohnräume. Zur S-Bahn und der Haltstelle des VGN sind es nur wenige Meter. In den Pegnitzgrund für Sport und Freizeit gehen Sie auch gerade mal ca. 3-4 Minuten. Der Tiergarten und der darum befindliche Wald sind ca. 10 Gehminuten entfernt. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in reichhaltiger Auswahl rund um die Immobilie. Ärzte, Banken und Dienstleister sind ebenfalls in ausreichender Zahl rund um das Objekt. Herrlich hier zu Wohnen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.8.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und



Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







1. Obergeschoss





# Capital

— C —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**  
**Tel. 0171 / 58 79 963**

**RE/MAX Immobilien**  
Claus Hertel  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-hertel.de](mailto:remax-hertel.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion