



90482 Nürnberg

HEGERICH: Vielseitig nutzbare 1-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon



145.000 €

Kaufpreis

42,4 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Julia Kesmann

Tel.: +49 911 131 605-13

jk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	42,4 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	145.000 €
Hausgeld	185 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,2 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	24.09.2018
gültig bis	23.09.2028
Baujahr (Haus)	1973
Energieverbrauchskennwert	132,4
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Sauna	✓
Swimmingpool	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

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

unterkellert

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



Beschreibung

Herzlich willkommen in dieser charmanten 1-Zimmer-Wohnung, die durch ihre Vielseitigkeit, luxuriösen Annehmlichkeiten und einen großzügigen Balkon besticht! Ob als gemütliches Zuhause oder lohnende Kapitalanlage – diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Die Wohnung wurde zuletzt als großzügiges Ankleidezimmer genutzt und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Sie ist eine perfekte Grundlage, um den Wohnraum nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob als stilvolles Single-Apartment oder modernes Homeoffice – der Gestaltung sind keine Grenzen gesetzt.

Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre, während der praktische Schnitt der Wohnung es leicht macht, verschiedene Wohn- und Nutzungszonen zu schaffen.

Ein besonderes Highlight ist der länglich geschnittene Balkon, der die Wohnung harmonisch umrahmt und einbettet. Hier haben Sie ausreichend Platz, um die frische Luft zu genießen, Ihren Morgenkaffee zu trinken oder den Feierabend entspannt ausklingen zu lassen.

Zusätzlich zur Wohnung selbst erwartet Sie ein erstklassiges Freizeitangebot direkt im Gebäude. Dazu gehören ein Schwimmbad, das zum Schwimmen oder Entspannen einlädt, eine Sauna, um nach einem langen Tag die Seele baumeln zu lassen, und ein Solarium, das Ihnen jederzeit Sonnenwärme und Entspannung bietet.

Ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz kann für 20.000 € zusätzlich erworben werden.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein eigenes Kellerabteil, welches über den Aufzug bequem zu erreichen ist.

Die Wohnung eignet sich perfekt zur Eigennutzung für Menschen, die sich eine kleine Wohlfühloase mit exklusivem Freizeitangebot wünschen. Gleichzeitig ist sie eine attraktive Kapitalanlage – ideal für die Vermietung an Einzelpersonen oder Pendler, die das Besondere suchen.

Diese 1-Zimmer-Wohnung ist ein wahrer Allrounder, der mit Charme, Vielseitigkeit, einem großzügigen Balkon und luxuriösen Extras überzeugt. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielen Möglichkeiten, die diese Immobilie bietet!

Lage

Nürnberg-Mögeldorf ist ein äußerst begehrter Stadtteil im Osten von Nürnberg und gilt als eine der attraktivsten und exklusivsten Wohngegenden der fränkischen Metropole. Mit seiner harmonischen Verbindung aus historischer Eleganz, grüner Umgebung und städtischem Komfort zieht Mögeldorf vor allem Familien, Berufspendler und anspruchsvolle Bewohner an, die Ruhe und Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt suchen.

Eine der größten Attraktionen Mögeldorfs ist die Nähe zur Natur. Der Stadtteil liegt direkt am Naherholungsgebiet der Pegnitzauen, einem weitläufigen und idyllischen Grünstreifen entlang des Flusses Pegnitz. Hier finden Bewohner zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung – von ausgedehnten Spaziergängen, einem Bad im Wöhrder See bis hin zu entspannten Radtouren.

Ein weiteres Highlight ist der Tiergarten Nürnberg, einer der schönsten zoologischen Gärten Deutschlands, der sich in unmittelbarer Nähe befindet. Mit seiner malerischen Lage im Schmausenbuck-Wald und einer großen Vielfalt an Tierarten bietet der Tiergarten ein besonderes



Freizeit- und Naturerlebnis. Der angrenzende Volkspark Schmausenbuck lädt zu weiteren Aktivitäten in der Natur ein, darunter Wandern, Picknicken oder einfach nur Entspannen im Grünen.

Mögeldorf besticht durch seine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Straßenbahnlinie 5 sowie mehrere Buslinien bieten schnelle Verbindungen in die Nürnberger Innenstadt, die in nur 10 bis 15 Minuten erreichbar ist. Der S-Bahnhof Nürnberg-Mögeldorf (Linie S1) verbindet den Stadtteil direkt mit dem Nürnberger Hauptbahnhof und umliegenden Städten wie Lauf und Hersbruck. Für Autofahrer ist die Lage ebenfalls ideal: Über die B14 und die nahegelegene Autobahn A3 erreicht man schnell sowohl das Nürnberger Umland als auch andere Städte der Metropolregion.

Die Alltagsversorgung ist in Mögeldorf hervorragend abgedeckt. In fußläufiger Entfernung finden sich Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und kleine, individuelle Fachgeschäfte. Außerdem gibt es Apotheken, Ärzte und Dienstleister, die eine umfassende Versorgung sicherstellen. Wochenmärkte und Feinkostläden runden das Angebot ab und machen das Einkaufen in Mögeldorf zu einem besonderen Erlebnis.

Mögeldorf vereint auf einzigartige Weise die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Lebens mit den Annehmlichkeiten der Großstadt. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, beeindruckender Natur, historischem Charme und einer gehobenen Wohnkultur macht den Stadtteil zu einem der attraktivsten Wohnorte in Nürnberg.















Exposéplan, nicht maßstäblich



Illustration © immoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich