



## 90482 Nürnberg

Helle 1,5-Zimmer-Wohnung:  
Ganz oben  
mit Blick in die Weite



**111.000 €**

Kaufpreis

**38 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Dr. Schaefer Immobilien**

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

[henrici@dr-schaefer-immobilien.de](mailto:henrici@dr-schaefer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	38 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.01.2028
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	E
Endenergiebedarf	143,00

### Preise & Kosten

Kaufpreis	111.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. der
Courtage-Hinweis	aus dem

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1971
---------	------



## Ausstattung

---

### Befuerung

Öl

### Beschreibung zur Ausstattung

---

Küche mit einfachen Einbauelementen  
Bad gefliest, mit Badewanne  
Wohnzimmer mit Laminat  
Heizung zu erneuern im kleinen Schlafzimmer  
Isolierglasfenster zur Laufamholzstraße von 1992 mit Gurtrollo  
Holzfenster nach hinten aus dem Baujahr  
Kellerabteil  
Gegensprechanlage  
Ölzentralheizung von 2009



## Beschreibung

---

Die Wohnung ganz oben hat einen weiten Blick aus dem Wohnzimmer bis zum Reichswald. Die Aussicht nach hinten ist Richtung Mögeldorf, die Lage im 4. OG ist in Anbetracht der guten Verkehrsanbindung ruhig zu nennen.

Sie ist teils sanierungsbedürftig und hat Potenzial.

Die Wohnung hat ein Wohnzimmer und ein kleines Schlafzimmer, eine Küche mit Blick ins Grüne, ein gefliestes Bad mit Badewanne und Tageslicht, sowie einen kleinen Flur.

Das Gebäude umfasst 10 Wohneinheiten.

Es wurden im Jahr 2024 umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt (Fassadendämmung, Balkonsanierung u.a.).

## Lage

---

Die Wohnung liegt im Osten von Nürnberg, mit bester Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der Mögelderfer Plärrer ist in 3 Minuten mit dem Fahrrad und in 8 Minuten zu Fuß erreichbar, S-Bahn-Station Mögeldorf. Von dort kommt man in 7 Minuten mit der S-Bahn zum Nürnberger Hauptbahnhof, ebenso mit der Straßenbahnlinie 5 in 13 Minuten.

Die Anschlussstelle Schwaig zur A 3 ist mit dem Pkw in 6 Minuten zu erreichen.

Es gibt in der Nähe gute Einkaufsmöglichkeiten, fußläufig innerhalb von 5 Minuten zu erreichen.

Der Pegnitzgrund für Naherholung ist in 10 Minuten zu Fuß zu erreichen, der Tiergarten Nürnberg in 25 Minuten.

Die Wohnlage vereint praktische Verkehrsanbindung mit gleichzeitiger Nähe zum Naherholungsgebiet.

## Sonstige Angaben

---

Die Wohnung vereint die Vorteile der sehr guten Verkehrsanbindung und der vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten mit der Nähe zum Pegnitzgrund und den umliegenden Forsten.

Durch teilweisen Sanierungsbedarf Potenzial zur späteren Nutzung.

Das Haus ist in einem guten Zustand, 2024 wurden die Fassade gedämmt sowie Balkone saniert.







