

# Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in Mögeldorf

90482 Nürnberg, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: V240217



Wohnfläche ca.: **54 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **157.000 EUR**





## Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche in Mögeldorf

Objekt ID	V240217
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	90482 Nürnberg
Etage	EG
Wohnfläche ca.	54 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1963
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse West, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Kabel-/Sat-TV, Keller, Laminatboden, Massivbauweise, Satteldach
Käuferprovision	3,57 % vom Verkaufspreis (inkl. 19% MwSt) v. Käufer zu zahlen
Hausgeld	223 EUR
Kaufpreis	157.000 EUR





## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zi.-Wohnung mit Balkon befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses. Die Wohnung teilt sich auf in: Flur, Schlafzimmer, innenliegendes Duschbad, Wohnzimmer mit Balkonzugang, Küche mit Fenster. Eine Einbauküche ist vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Aktuell ist die Wohnung an eine Einzelperson vermietet. Die Kaltmiete beträgt € 517,- / Monat.

Hinweis: Bitte wenden Sie sich per E-Mail über das Kontaktformular an uns, um Ihr Interesse an einem Besichtigungstermin zu bekunden.

Wir bemühen uns, Ihre Anfrage innerhalb von 1-2 Werktagen zu beantworten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Bitte schauen Sie auch in Ihrem SPAM-Ordner nach.

## Ausstattung

- + gepflegtes Mehrfamilienhaus
- + saniertes Dach + Fassade
- + Gaszentralheizung
- + Warmwasser über Gas-Durchlauferhitzer
- + Kunststoffisoliertglasfenster mit Rollläden
- + Balkon
- + Bodenbeläge in Laminat und Fliese
- + kleine Einbauküche vorhanden
- + innenliegendes Duschbad
- + Waschmaschinenanschluss im Waschkeller
- + Kelleranteil
- + Dachbodenanteil
- + aktuell vermietet
- + Hausgeld inkl. Heizkosten beträgt nach Abrechnung ca. € 198,-/Monat
- + hohe Rücklagen vorhanden, Anteilig für die Wohnung ca. € 13.000,-

## Sonstiges

1. Maklerprovision: 3,57 % inkl. MwSt. berechnet aus dem Gesamtkaufpreis, vom Käufer zahlbar und verdient am Tag der notariellen Beurkundung.
2. Bitte wenden Sie sich per E-Mail über das Kontaktformular an uns. Wir bitten Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail anzugeben.
3. Bilder dienen nur der Illustration.
4. Änderungen und Zwischenverkauf/ Vermietung vorbehalten.
5. Angaben zum Angebot erfolgen gemäß der vom Eigentümer, Vertreter oder sonstigen Dritten erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.
6. Schadensersatzansprüche sind auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen.
7. Wir weisen darauf hin, dass wir als Makler auch für den Verkäufer provisionspflichtig tätig sind.





## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	21.06.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1963
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D





## Lage

Diese Immobilie befindet sich im beliebten Nürnberger Stadtteil Mögeldorf, im Osten der Stadt. Die nahgelegenen Pegnitzauen bieten als Naherholungsgebiet nicht nur diverse Möglichkeiten für Sport und Erholung, sondern auch eine hervorragende Fahrradweg-Anbindung an die Nürnberger City sowie nach Lauf.

Mit dem PkW gelangt man innerhalb von wenigen Minuten zur Autobahn 3 und hat somit eine gute Anbindung in die gesamte Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen. Ein Bus Richtung Innenstadt sowie Behringersdorf verkehrt in der Nähe. Die Lage besticht durch eine hervorragende Infrastruktur. Ärzte, Schulen, Banken, diverse Lebensmittelgeschäfte (Biomarkt, Rewe, Marktkauf, Norma, Netto), Restaurants, Cafés und vieles mehr sind fußläufig zu erreichen.





Hausansicht



Hauseingang



Rückansicht



Wohnen



Wohnen



Wohnen





Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Treppenhaus



Balkon





Balkon



Küche



Duschbad



Duschbad



Diele



Diele

