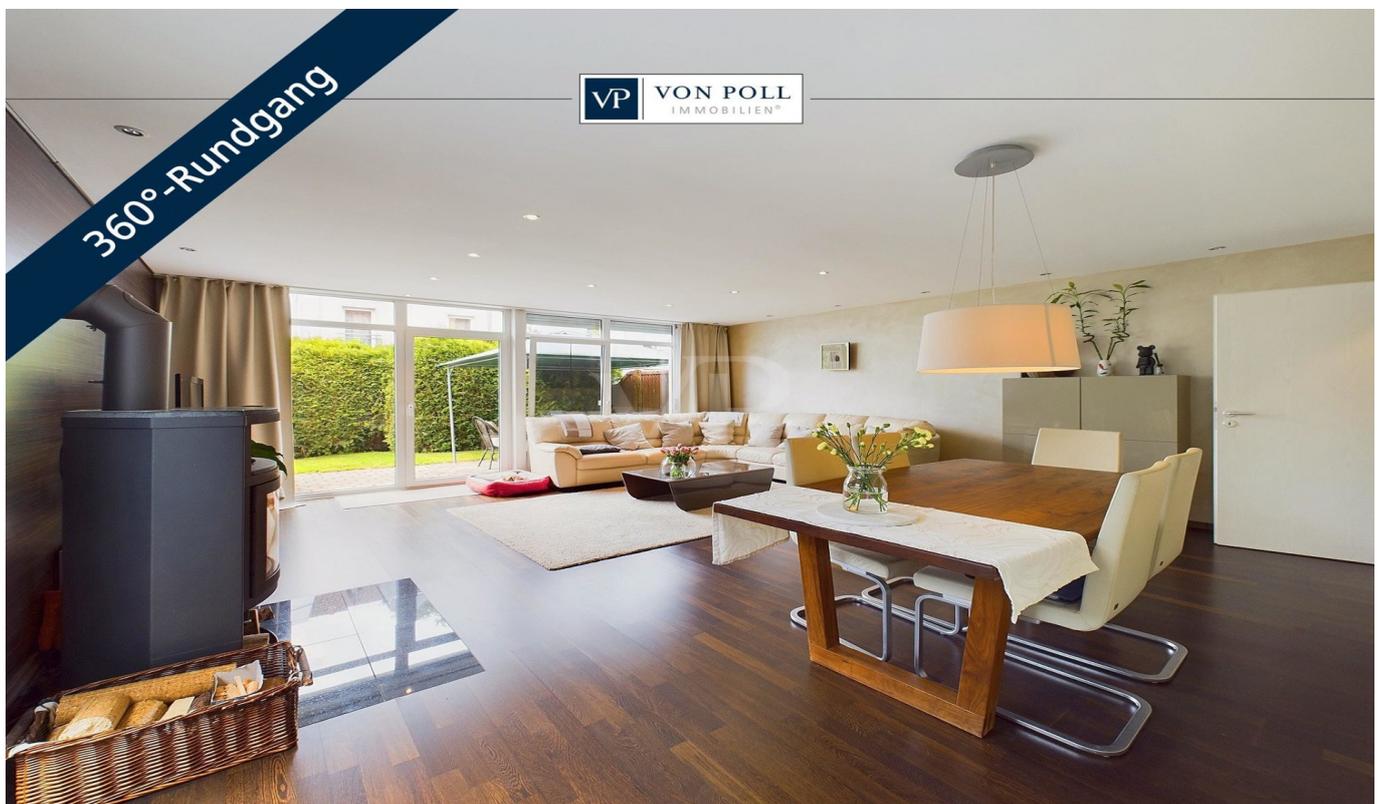


Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

# Großzügiges Familienparadies in top Lage

Objektnummer: 24021045



KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 216 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 24021045                  |
| Wohnfläche    | ca. 163 m <sup>2</sup>    |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 5                         |
| Schlafzimmer  | 4                         |
| Badezimmer    | 3                         |
| Baujahr       | 2005                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 790.000 EUR   |
| Haustyp               | Reihenendhaus   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                         |                            |
|----------------------------|---------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieausweis          | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | GAS           | Endenergiebedarf        | 84.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 11.06.2034    | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Gas           |                         |                            |

Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0911 - 748 999 50

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
krefeld@von-poll.com

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

**Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)**

## Ein erster Eindruck

Dieses 2005 erbaute Reihenendhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage im Nürnberger Osten Mögeldorf bietet alles, was das Herz begehrt. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 216 m<sup>2</sup>. Mit 5 Zimmern, 2 Badezimmern und 1 Gäste WC, sowie einen Hauswirtschaftsraum, einen Lagerraum und einem Hobbyraum im Keller, sowie einem kleinen Büro im 2. OG bietet es ausreichend Platz für die ganze Familie. Der Garten mit Terrasse, Rasenfläche und Gartenhäuschen lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus sowie eine Garage hinter dem Haus sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten. Die hochwertige Siematic Küche mit Marmor Arbeitsplatte und Markengeräten bietet viel Platz zum Kochen und Genießen. Ein besonderes Highlight ist der Kamin im Wohnzimmer, der an gemütlichen Abenden für wohlige Wärme sorgt. Zudem verfügt das Haus über einen Jacuzzi, der zu entspannenden Wellness-Momenten zu Hause einlädt. Zahlreiche Staumöglichkeiten bieten genügend Platz für all die Dinge des täglichen Bedarfs. Insgesamt bietet diese Immobilie ein harmonisches Wohnambiente in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Ob als Familienhaus oder Rückzugsort für Paare, hier lässt es sich wunderbar leben und genießen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem tollen Haus begeistern.

Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Ausstattung und Details

- ruhige und familienfreundliche Lage
- Garten mit Terrasse und Gartenhäuschen
- 2 Stellplätze direkt vor dem Haus und Garage hinter dem Haus
- Siematic Küche mit Marmor Arbeitsplatte und Markengeräten
- Kamin im Wohnzimmer
- 2 Bäder und 1 Gäste WC
- Jacuzzi
- Spitzboden
- viele Staumöglichkeiten
- und, und, und ...

Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Alles zum Standort

Der ruhige und familienfreundliche Stadtteil Mögeldorf liegt im Nürnberger Osten und ist bestens an die Nürnberger Innenstadt, Fürth und Erlangen angebunden.

Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 84.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24021045 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzeltgasse 15 Nürnberg  
E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)