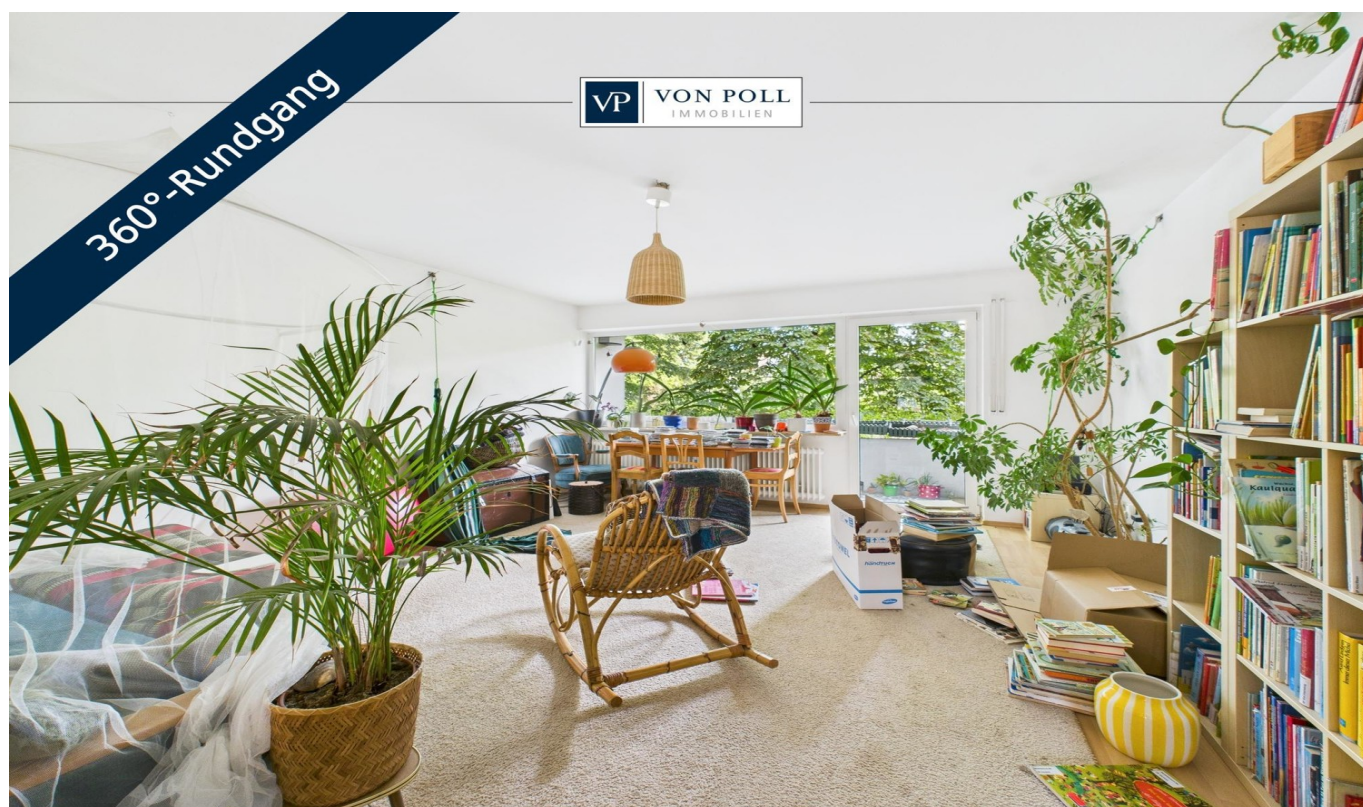


Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

# Zuhause mit Potenzial in Mögeldorf – hell, grün, zentral

Property ID: 25021053



PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 83 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25021053 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25021053 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 25021053                  |
| Living Space         | ca. 83 m²                 |
| Rooms                | 4                         |
| Bedrooms             | 2                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1973                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 275.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Equipment             | Guest WC, Garden / shared use, Balcony                                    |

Property ID: 25021053 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final energy consumption                             | 116.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 25.01.2028      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1972                           |

Property ID: 25021053 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## The property



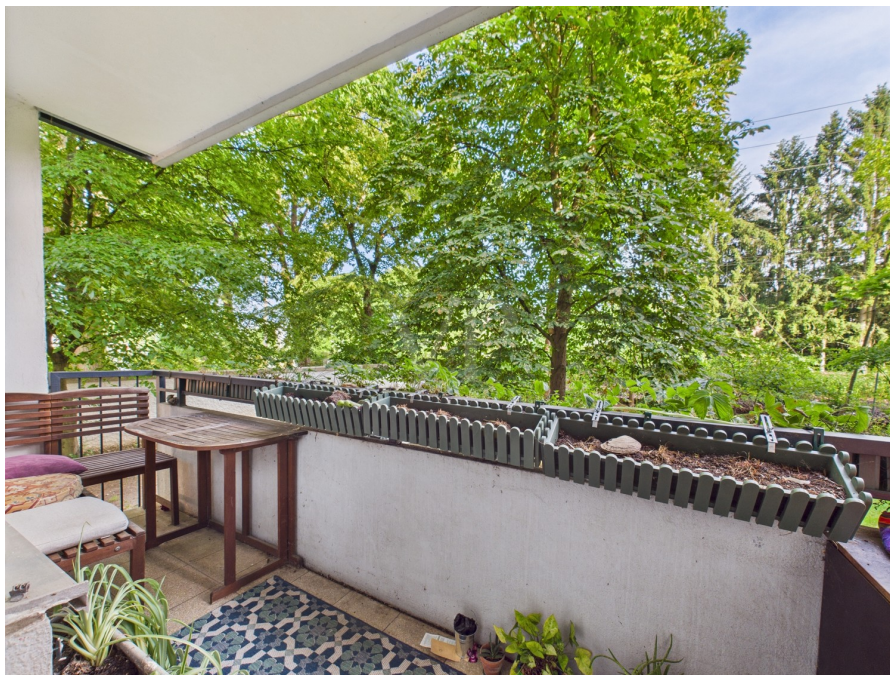
Property ID: 25021053 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## The property



Property ID: 25021053 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## The property



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)

Property ID: 25021053 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## The property



### Ihre Immobilienspezialisten

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

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

**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  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

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

Property ID: 25021053 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 25021053 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## A first impression

Diese gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in zentraler Lage in Mögeldorf.

Die ca. 83 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Zimmer. Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum sonnigen Balkon bietet einen herrlichen Blick ins Grüne.

Der separate Küchenraum wird leer übergeben und bietet Ihnen viel Gestaltungsfreiraum für Ihre individuellen Wünsche. Neben dem Badezimmer mit Badewanne steht Ihnen ein zusätzliches Gäste-WC zur Verfügung.

Ein wertvoller Pluspunkt ist die Mitnutzung des großzügigen Gartens, der allen Bewohnern zur Verfügung steht – perfekt für Kinder oder einfach zum Verweilen im Grünen.

Die Wohnung wird bezugsfrei und unvermietet übergeben – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger. Ein kürzlich entstandener Wasserschaden in der Küche wird aktuell professionell behoben.

Property ID: 25021053 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## All about the location

Der Stadtteil Mögeldorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Osten Nürnbergs. Geprägt von einer charmanten Mischung aus historischen Gebäuden, gepflegten Wohnhäusern und großzügigen Grünflächen, bietet Mögeldorf eine hohe Lebensqualität mit naturnahem Wohnen und zugleich ausgezeichneter Anbindung an die Innenstadt.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Mögeldorfer Plärrer, einem zentralen Verkehrsknotenpunkt des Stadtteils. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäckereien, Gastronomiebetriebe sowie Haltestellen von Bus und Straßenbahn, die eine direkte Verbindung in die Nürnberger Altstadt und zu umliegenden Stadtteilen ermöglichen.

Auch die Naherholungsgebiete entlang der Pegnitz sowie der beliebte Tiergarten Nürnberg sind in wenigen Minuten erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Natur- und Freizeitliebhaber. Familien profitieren zusätzlich von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Sportvereinen.

Mögeldorf verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit naturnaher Umgebung – ein gefragter Standort für alle, die zentrumsnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Property ID: 25021053 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.1.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25021053 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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