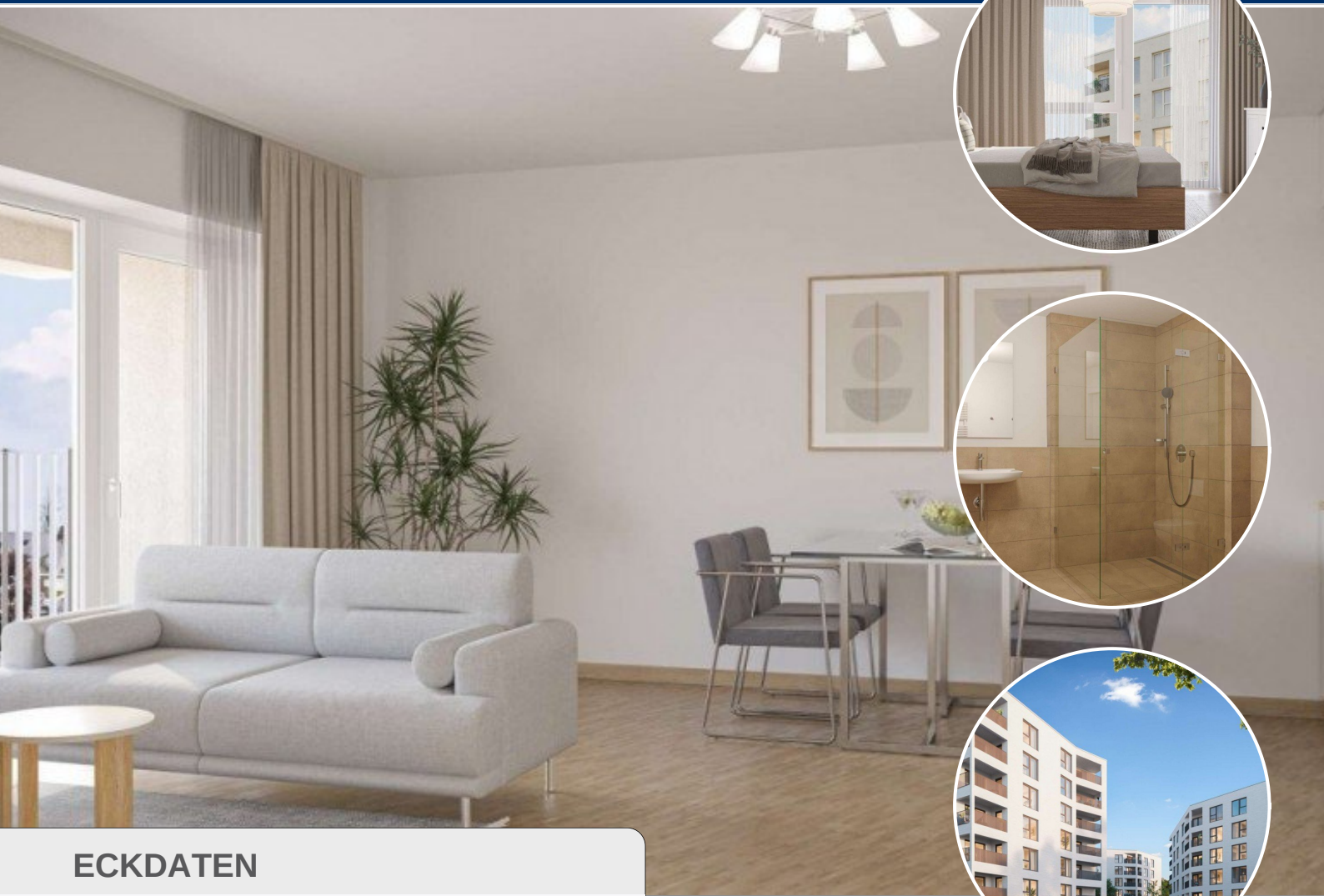


EXPOSÉ

ERSTBEZUG 2027: Traumhaft Wohnen in Nürnberg-Mögeldorf



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 90482 Nürnberg

Baujahr: 2027

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 61,75 m²

Nebenkosten (ca.): 135,85 €

Heizkosten (ca.): 111,15 €

Warmmiete (ca.): 1.352,38 €

Anzahl Etagen: 6

**Kaltmiete
€ 1.010,38**

> Erdgeschosswohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 61,75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV4L106/4132



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	90482 Nürnberg
Baujahr	2027
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	61,75 m²
Kaltmiete	1.010,38 €
Nebenkosten (ca.)	135,85 €
Heizkosten (ca.)	111,15 €
Warmmiete (ca.)	1.352,38 €
Kaution	3.031,14 €
Anzahl Etagen	6
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 95,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holzpellets
Endenergiebedarf	58,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-12-21
Energieausweis gültig bis	20.12.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2027
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befuerung	Pellet
Ausstattung	GEHOBEN
barrierefrei	ja
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	12.08.2027

> Erdgeschosswohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 61,75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV4L106/4132



Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Hochwertige, bodengleiche Duschen mit Wandablauf
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Aufzüge
- Ansprechend gestaltete Außenanlagen mit Baum- und Heckenpflanzungen
- Spielplatz im Innenhof
- Elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern und Fenstertüren
- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Freisitz
- Energieeffizienz: KfW-Effizienzhaus 55 EE - moderner Neubau mit regenerativer Heiztechnik, geringem Energieverbrauch und nachhaltigem Energiekonzept
- Wohnraumbelüftungssystem
- 84 Tiefgaragenstellplätze, optional anmietbar für 95,00 EUR monatlich
- Gesonderte Müll- sowie Fahrradräume
- Bezug: voraussichtlich gestaffelt ab dem 16.07.2027

Hinweis: Die Visualisierungen sind beispielhaft und teilweise KI generiert. Die Ausstattung bzw. der Bau kann davon (deutlich) abweichen. Die Möblierung ist nicht enthalten!

Lagebeschreibung:

Die Eslerner Straße befindet sich im beliebten Stadtteil Mögeldorf im Osten Nürnbergs. Diese attraktive Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßenverkehrsnetz. Der Standort liegt nur wenige Minuten von den idyllischen Auen der Pegnitz und den Pegnitzwiesen entfernt und zeichnet sich durch eine ruhige und grüne Umgebung aus.

Die vier Häuser mit insgesamt 167 Wohnungen profitieren von einer sehr guten Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt. Die B14 sowie die Bundesautobahnen A3 und A9 sind in etwa zehn Autominuten erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen.

Das unmittelbare Umfeld bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus bietet Mögeldorf seinen Bewohnern einen charmanten Mix aus kleinen, inhabergeführten Läden, gemütlichen Cafés, Eisdielen und Restaurants.

Für Sport- und Freizeitbegeisterte bietet die Umgebung rund um die Eslerner Straße zahlreiche Möglichkeiten. Die malerischen Pegnitzwiesen sind in nur wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und eignen sich hervorragend für Spaziergänge oder Radtouren. Weitere Sporteinrichtungen und Vereine ergänzen das vielfältige Freizeitangebot.

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur

Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

Objektbilder:



Schlafzimmer (KI generiert)

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 61,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV4L106/4132



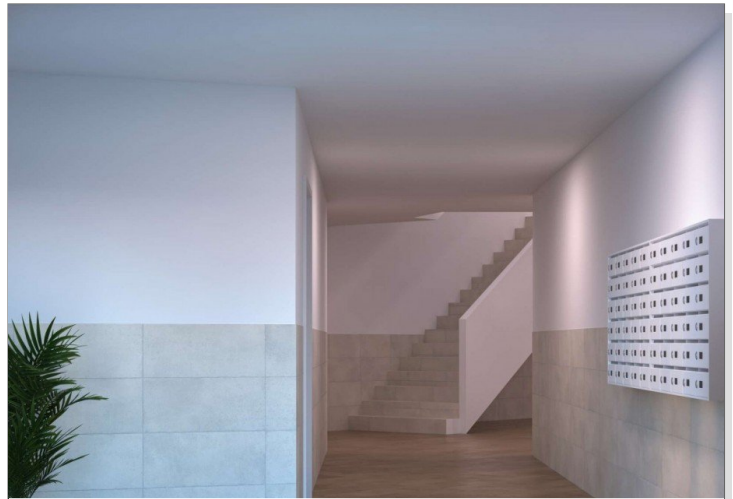
Badezimmer (KI generiert)



Tiefgarage (KI-generiert)



Straßenansicht (KI-generiert)



Treppenhaus (KI-generiert)

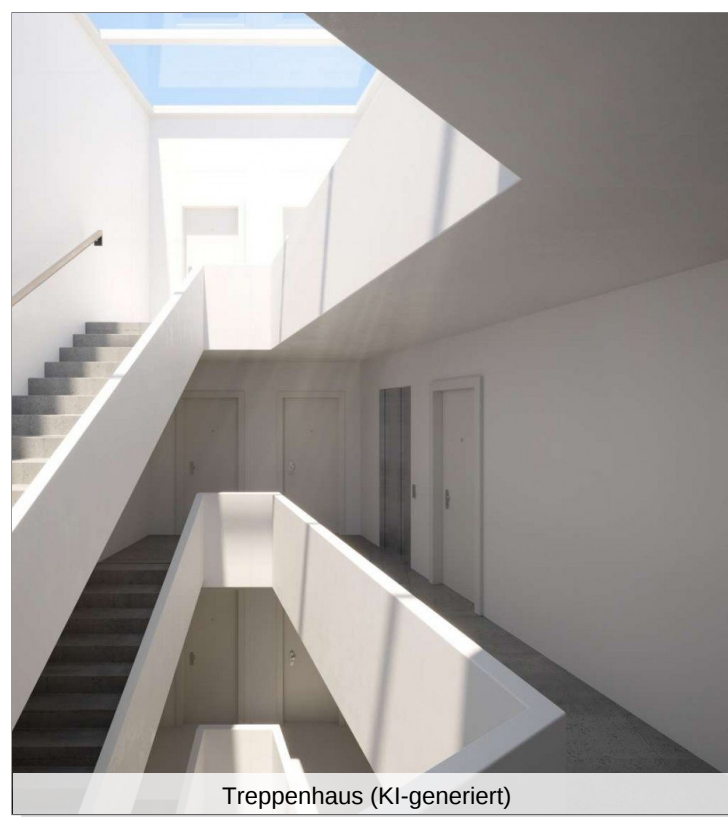


Garten (KI-generiert)

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 61,75 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV4L106/4132



Treppenhaus (KI-generiert)

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 61,75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV4L106/4132



Geschossplan Erdgeschoss

> 61,75 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV4L106/4132

> 2 Zimmer

Firmendaten:

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de

Kontakt München

Am Westpark 7

81373 München

Tel.: +49 (89) 230 69 62 0

Fax: +49 (89) 230 69 62 44

E-Mail: info@hegerich-immobilien.de

Kontakt Nürnberg

Kontakt Num
Zeltnerstr. 3

90443 Nürnberg

Tel.: +49 (911) 131 605 0

Fax: +49 (911) 131 605 44

E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Kontakt Fürth

Kontakt & Adressen
Hans-Bornkessel-Str. 3

90763 Fürth

Tel.: +49 (911) 131 605 0

Fax: +49 (911) 131 605 44

E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Ihre Notizen: