

EXPOSÉ

ERSTBEZUG 2027: Traumhaft Wohnen in Nürnberg-Mögeldorf



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 90482 Nürnberg
Baujahr: 2027
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 56,57 m²
Nebenkosten (ca.): 124,45 €
Heizkosten (ca.): 101,83 €
Warmmiete (ca.): 1.212,01 €
Etage: 3

**Kaltmiete
€ 985,73**

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 56,57 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV4L119/4145



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	90482 Nürnberg
Baujahr	2027
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	56,57 m²
Kaltmiete	985,73 €
Nebenkosten (ca.)	124,45 €
Heizkosten (ca.)	101,83 €
Warmmiete (ca.)	1.212,01 €
Kaution	2.957,19 €
Etage	3
Anzahl Etagen	6
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
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
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	05.08.2027

Objektbeschreibung:

4LIVING - Hier beginnt Ihr neues Zuhause

Ein Zuhause, auf das man sich schon heute freuen kann.

Mit 4LIVING entsteht in der Eslarnerstraße 10-16 in Nürnberg-Möggeldorf ein modernes Wohnquartier mit 167 hochwertigen Mietwohnungen, das mehr bietet als modernen Wohnraum: Es schafft einen Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Zuhause-Sein.

Ob Sie Ihr erstes eigenes Zuhause suchen, als Paar mehr Raum möchten oder als Familie den nächsten Schritt gehen - bei 4LIVING finden Sie Wohnraum, der zu unterschiedlichen Lebensphasen passt.

Die 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 33 bis 115 m² Wohnfläche überzeugen durch durchdachte Grundrisse, moderne Architektur und ein Wohngefühl, das Komfort und Individualität miteinander verbindet.

Die Erdgeschosswohnungen verfügen über private Terrassen mit angrenzenden Gartenflächen. Die Wohnungen in den Obergeschossen bieten großzügige Balkone - perfekt für den ersten Kaffee am Morgen, einen entspannten Feierabend oder gemütliche Stunden mit Freunden.

4LIVING verbindet die Vorteile eines modernen Neubaus mit einem angenehmen, grünen Wohnumfeld. Die klare, zeitlose Architektur schafft ein hochwertiges Erscheinungsbild, während barrierefreie Grundrisse für zusätzlichen Komfort und eine langfristige Wohnqualität sorgen.

Hier entsteht ein Zuhause, das nicht nur heute überzeugt, sondern auch morgen noch zu Ihnen passen soll.

Die Vorfreude darf schon heute beginnen: Die Wohnungen können bereits jetzt angemietet und mit einem Mietvertrag verbindlich gesichert werden. Die voraussichtliche Bezugsfertigkeit ist für Mitte 2027 geplant.

4LIVING wird als KfW-Effizienzhaus 55 EE realisiert und setzt auf moderne, regenerative Heiztechnik, einen geringen Energieverbrauch und ein nachhaltiges Energiekonzept. So verbindet das Quartier zeitgemäßen Wohnkomfort mit einem verantwortungsvollen Blick auf die Zukunft.

Für zusätzlichen Komfort stehen 84 Tiefgaragenstellplätze zur Verfügung, die optional für 95,00 EUR monatlich angemietet werden können.

Jetzt Ihre Wunschwohnung auswählen und sich schon heute Ihr neues Zuhause in attraktiver Lage sichern!

Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Hochwertige, bodengleiche Duschen mit Wandablauf
- Hochwertiger Eichenparkettboden
- Aufzüge
- Ansprechend gestaltete Außenanlagen mit Baum- und Heckenpflanzungen

> Etagenwohnung

> Nürnberg

> 2 Zimmer

> 56,57 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV4L119/4145



- 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 Eslarner 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 Eslarner 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:



Garten (KI-generiert)

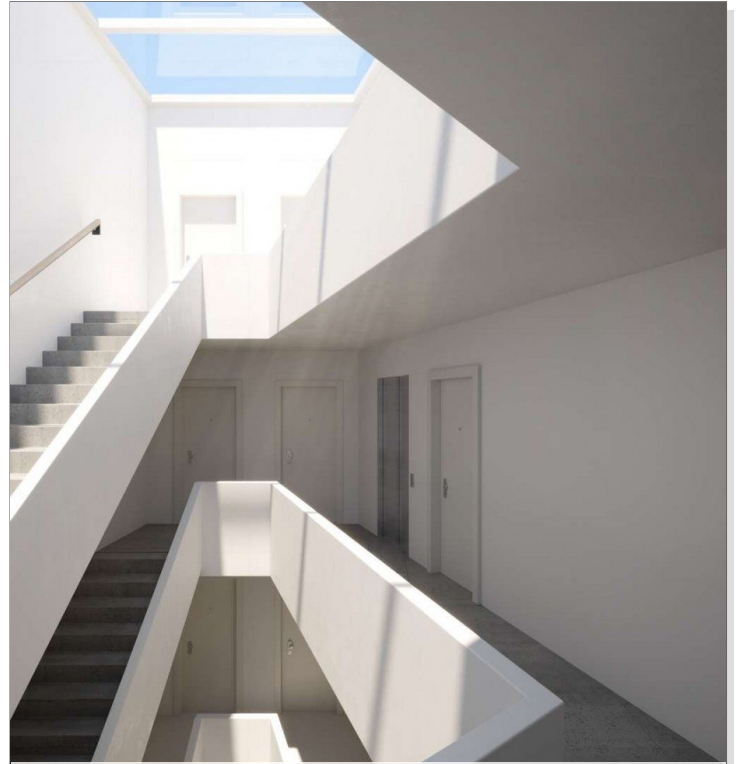
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

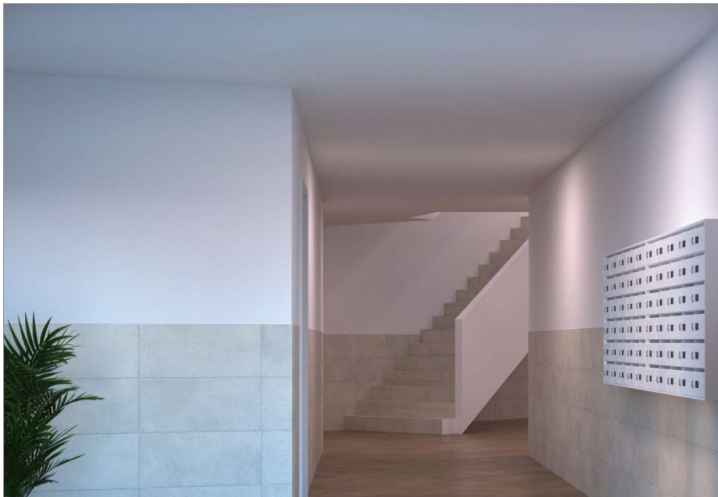
- > 56,57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV4L119/4145



Tiefgarage (KI-generiert)



Treppenhaus (KI-generiert)



Treppenhaus (KI-generiert)

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 56,57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV4L119/4145



Grundriss

Exposéplan, nicht maßstäblich

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Nürnberg
- > 2 Zimmer

- > 56,57 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV4L119/4145



Grundrisse Geschossplan 3 OG

> 56,57 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV4L119/4145

Firmendaten:

Ihre Notizen: