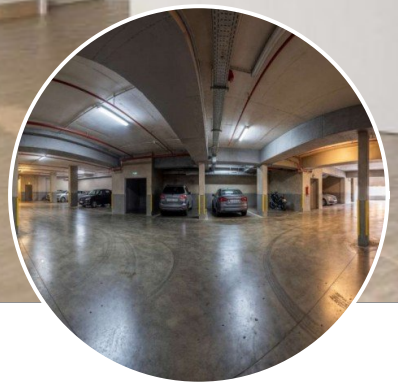


EXPOSÉ

ERSTBEZUG: Traumhaft Wohnen in Mögeldorf



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 90482 Nürnberg

Baujahr: 2022

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 113,03 m²

Nebenkosten (ca.): 248,67 €

Heizkosten (ca.): 203,45 €

Warmmiete (ca.): 2.372,55 €

Anzahl Etagen: 5

**Kaltmiete
€ 1.825,43**

> Erdgeschosswohnung

> Nürnberg

> 4 Zimmer

> 113,03 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV4L204/3100



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	90482 Nürnberg
Baujahr	2022
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	113,03 m²
Kaltmiete	1.825,43 €
Nebenkosten (ca.)	248,67 €
Heizkosten (ca.)	203,45 €
Warmmiete (ca.)	2.372,55 €
Kaution	5,48 €
Anzahl Etagen	5
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 95,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holzpellets
Endenergiebedarf	56,40 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	2022
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett

Befeuerung	Pellet
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	22.07.2027

> Erdgeschosswohnung

> Nürnberg

> 4 Zimmer

> 113,03 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV4L204/3100



Ausstattung:

- Fußbodenheizung in allen Wohnungen
- Hochwertige bodengleiche Duschen mit Wandablauf
- Hochwertige Eichenparkettboden
- Aufzüge
- Ansprechend gestaltete Außenanlagen mit Baum- und Heckenpflanzungen
- Spielplatz im Innenhof
- Elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern und Fenstertüren
- Jede Wohnung mit eigenem Freisitz
- Energieeffizienz: KfW-Effizienzhaus 55 EE - moderner Neubau mit regenerativer Heiztechnik, geringer Energieverbrauch und nachhaltigem Energiekonzept
- Wohnraumbelüftungssystem
- 84 Tiefgaragenstellplätze (optional anmietbar, 95,00 EUR Kaltmiete)
- gesonderte Müll-, sowie Fahrradräume

Lagebeschreibung:

Die Eslarnerstraße befindet sich im beliebten Stadtteil Mögeldorf, im Osten von Nürnberg. Diese attraktive Lage bietet nicht nur eine hohe Lebensqualität, sondern auch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie 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 4 Häuser mit insgesamt 167 Wohnungen profitieren von einer sehr guten Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt - in nur etwa 10 Autominuten sind die B14, Bundesautobahnen A3 und A9 zu erreichen, was schnelle Verbindungen ermöglicht.

Das unmittelbare Umfeld bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten sowie weiteren Nahversorgungsdiensten. Darüber hinaus bereichert Mögeldorf seine Bewohner mit einem charmanten Mix aus kleinen, inhabergeführten Läden, gemütlichen Cafés, Eisdielen und Restaurants. Für Sport- und Freizeitbegeisterte bietet die Region rund um die Eslarnerstraße 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 der Umgebung.

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:



Badezimmer

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung

> Nürnberg

> 4 Zimmer

> 113,03 m² Wohnfläche

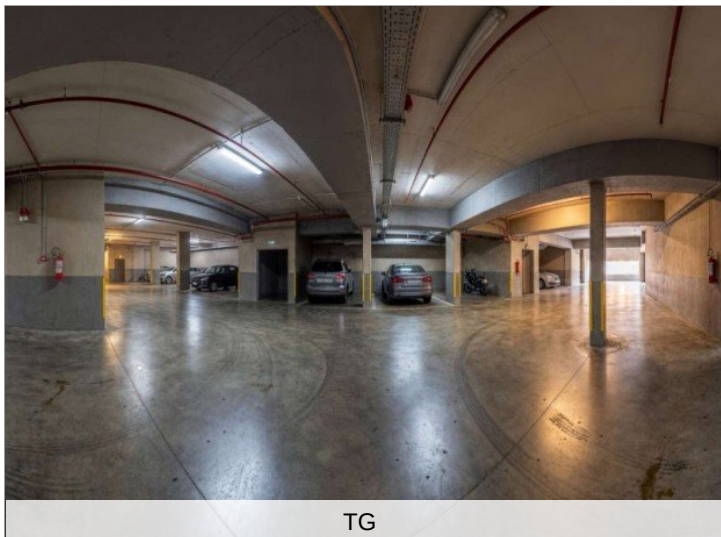
> Objektnummer: WV4L204/3100



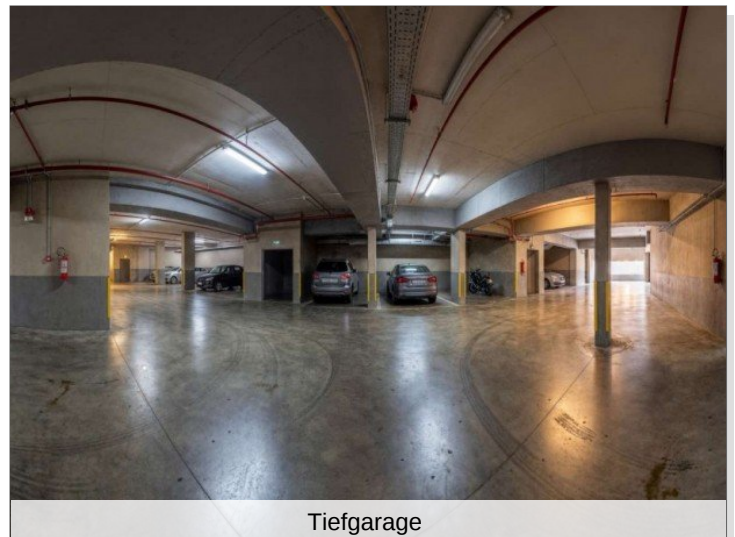
Schlafzimmer



Garden-Terrace (Ki)



TG



Tiefgarage



Street-Tiefgarage (Ki)



Treppenhaus - Ki

Eckdaten

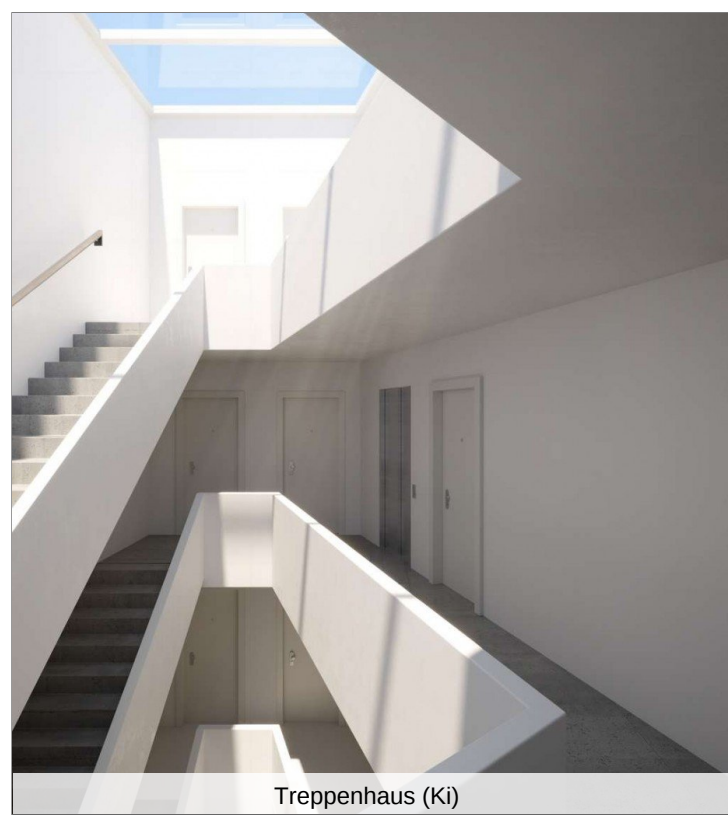
> Erdgeschosswohnung

> Nürnberg

> 4 Zimmer

> 113,03 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV4L204/3100



Treppenhaus (Ki)

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Nürnberg
- > 4 Zimmer

- > 113,03 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV4L204/3100



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > 113,03 m² Wohnfläche
- > Nürnberg
- > Objektnummer: WV4L204/3100
- > 4 Zimmer



Ansprechpartner:

Ihr Vermietungs-Team von Hegerich Immobilien

Telefon: -

Mobil: -

E-Mail:
vermietungnft@hegerich-immobilien.de

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

Zeltnerstr. 3

90443 Nürnberg

Tel.: +49 (911) 131 605 0

Fax: +49 (911) 131 605 44

E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Kontakt Fürth

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: