



**90482 Nürnberg**

Mögeldorf-Ebensee, gefragte Lage! Vermietete 3-Zi.-ETW mit Südloggia + TG!





**349.000 €**

Kaufpreis

**88,22 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

#### Flächen & Zimmer

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Wohnfläche   | 88,22 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                    |
| Schlafzimmer | 2                    |
| Badezimmer   | 1                    |
| Logia        | 1                    |

#### Preise & Kosten

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Kaufpreis           | 349.000 €        |
| provisionspflichtig | ✓                |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inklusive |

#### Energieausweis

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Art                      | Verbrauch   |
| Ausstellldatum           | 18.06.2018  |
| gültig bis               | 18.06.2028  |
| Baujahr (Haus)           | 1981        |
| Wertklasse               | C           |
| Gebäudeart               | Wohngebäude |
| Energieverbrauchkennwert | 96          |
| Primär-Energieträger     | Gas         |

#### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|

#### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1981     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|             |   |
|-------------|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC    | ✓ |

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Dusche | ✓ |
|--------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eicheparketböden (schwellenfrei verlegt) in den Wohn-, Schlafräumen und der Diele
- Bad mit Dusche, Handtuch-Heizkörper, Waschbecken und WC
- zweites, separates WC
- Wohnzimmer mit Südloggia
- geflieste Loggia mit elektrischer Markise und schönem Blick in die Grünanlage
- geräumige, geflieste Küche mit Waschmaschinenanschluss und Abstellraum
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster mit elektrischen Rollläden
- holzfurnierte, raumhohe Türen



## Beschreibung

Die gepflegte, dreigeschossige Wohnanlage wurde 1981 erstellt und verteilt sich auf zwei Häuser mit jeweils acht Eigentumswohnungen. Die Anlage ist von großzügigen Grünflächen umgeben, die ausreichend Abstand zu den Nachbarhäusern gewähren.

Die schön aufgeteilte 3-Zimmer-Eigentumswohnung liegt im 1. OG (ein Lift bis zum Keller ist vorhanden) und bietet eine ansprechende Ausstattung. Wohn- und Schlafräume sowie die geräumige Eingangsdiele sind mit Eicheparkettböden ausgestattet, die schwellenfrei verlegt wurden. Alle Rolläden sind elektrisch. Die Wohnung wurde zuletzt im Jahr 2000 umfassend renoviert (u.a. Böden, Bad).

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil. An gemeinschaftlichen Räumen stehen Fahrradkeller, Waschkeller und ein separater Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit 2001 an die jetzigen Mieter vermietet. Die Nettomiete beträgt 809,-- € für die Wohnung.

Der Tiefgaragenstellplatz kann für zusätzlich 16.000,-- € erworben werden. Der Stellplatz ist separat für brutto 67,-- € vermietet. &nbsp;

## Lage

Mögeldorf-Ebensee, ca. sechs Kilometer östlich vom Zentrum, bietet eine optimale Infrastruktur und gehört zu den gefragtesten Lagen. Eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Grundschule befinden sich in Laufnähe. Bus- und S-Bahn-Haltestelle (7 Fahrminuten bis zum Hauptbahnhof) sind ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. Durch die Nähe zum Pegnitzgrund, Langseebad und zum Tiergarten mit angrenzendem Reichswald bieten sich ideale Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

## Sonstige Angaben

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt 348,-- € inklusive Heizkosten (die Warmwasseraufbereitung wird über die Stromkosten abgerechnet). Für den Tiefgaragenstellplatz sind laut Abrechnung 2024 rund 23,-- € monatlich angefallen.





























