Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

Traum-Penthouse: Terrassen, Sonne & Weitblick über Mögeldorf

CODE DU BIEN: 25021067

PRIX D'ACHAT: 550.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 145 m^2 • **PIÈCES:** 5

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25021067
Surface habitable	ca. 145 m²
Etage	4
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1978
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	550.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	01.09.2029
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	170.10 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

VON POLL IMMOBILIEN

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 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | *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 kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

La propriété

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

Une première impression

Dieses außergewöhnliche Penthouse aus dem Baujahr 1978 thront im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug und bietet auf ca. 145 m² ein Wohnerlebnis der besonderen Art. Großzügige Raumaufteilungen, ein lichtdurchflutetes Ambiente und gleich 3 herrliche Außenbereiche – eine weitläufige Hauptterrasse sowie zwei charmante Balkone – schenken dieser Wohnung ein unvergleichliches Flair. Ob sonniges Frühstück im Freien, entspannte Lesestunden oder lange Sommerabende mit Blick über die Dächer der Stadt – hier genießen Sie jeden Moment.

Das Penthouse verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die sich vielseitig nutzen lassen. Der große Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und überzeugt mit Zugang zur Hauptterrasse. Die Küche ist separat gehalten und mit einer Einbauküche ausgestattet. 3 Schlafzimmer, von denen 2 jeweils über einen eigenen Balkon verfügen, bieten viel Platz für individuelle Wohnideen. Zusätzlich steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet. Ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates Gäste-WC runden den praktischen Grundriss ab.

Die Ausstattung überzeugt mit einer gelungenen Mischung aus Parkett- und Laminatböden, gefliesten Bereichen in Bad und Küche sowie Teppichböden in einzelnen Räumen. Eine helle Einbauküche, ein separates Gäste-WC, ein praktisches Kellerabteil sowie ein eigener Außenstellplatz runden das Angebot ab. Dank des im Haus vorhandenen Aufzugs ist das Penthouse jederzeit komfortabel erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus Großzügigkeit, Helligkeit und den 3 Terrassen, die dem Penthouse ein einzigartiges Wohngefühl verleihen. Hier finden Familien, Paare oder Menschen mit Homeoffice-Bedarf den idealen Lebensmittelpunkt über den Dächern der Stadt.

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

Détails des commodités

- ca. 145 m² Wohnfläche im Penthouse-Stil
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Hauptterrasse
- 3 Außenbereiche: große Hauptterrasse + 2 Balkone
- 3 Schlafzimmer, davon 2 mit eigenem Balkon
- Vielfältig nutzbares viertes Zimmer (Büro, Gäste- oder zusätzliches Schlafzimmer)
- Helle, separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Angenehme Raumaufteilung mit klarer Struktur
- Parkett- und Laminatböden
- Geflieste Bereiche in Bad und Küche
- Teppichböden in einzelnen Räumen
- Aufzug im Haus
- Eigenes Kellerabteil
- Außenstellplatz inklusive

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

Tout sur l'emplacement

Mögeldorf zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Osten Nürnbergs und bietet eine gelungene Kombination aus historischer Architektur, naturnaher Umgebung und hervorragender Infrastruktur. Geprägt von charmanten Fachwerkhäusern, eleganten Stadtvillen und modernen Wohngebäuden vermittelt der Stadtteil ein exklusives Wohngefühl mit hoher Lebensqualität.

Die Pegnitzauen, der Wöhrder See und der Tiergarten Nürnberg liegen in unmittelbarer Nähe und schaffen ein einzigartiges Naherholungsangebot direkt vor der Haustür. Gleichzeitig ist die Innenstadt dank der S-Bahn-Station Nürnberg-Mögeldorf, Straßenbahn- und Buslinien schnell erreichbar. Über die Ostendstraße und die nahe A3 besteht zudem eine sehr gute überregionale Anbindung.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Schulen und Kindergärten sind im Stadtteil vorhanden und runden die ausgezeichnete Infrastruktur ab. Die stabile Nachfrage und die hochwertige Bausubstanz machen Immobilien in Mögeldorf zu einer wertbeständigen und attraktiven Investition – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2029.
Endenergiebedarf beträgt 170.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25021067 - 90482 Nürnberg – Mögeldorf (Stadtteil)

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com