



90482 Nürnberg

ERSTBEZUG 2027: Traumhaft Wohnen in Nürnberg-Mögeldorf



1.010,38 €

Kaltmiete

61,75 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

vermietungnft@hegerich-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	61,75 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.010,38 €
Warmmiete	1.352,38 €
Nebenkosten	135,85 €
Heizkosten	111,15 €
provisionspflichtig	x
Kautionskett	3.031,14



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.12.2022
gültig bis	20.12.2032
Baujahr (Haus)	2027
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	58.5

Allgemeine Infos

verfügbar ab	12.08.2027
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2027
Zustand	Erstbezug



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
barrierefrei	✓
Abstellraum	✓

Befeuern

Pellet	✓
--------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Fahrsstuhl

Personen-Fahrsstuhl	✓
---------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur 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 € 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!



Lage

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.

Sonstige Angaben

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











