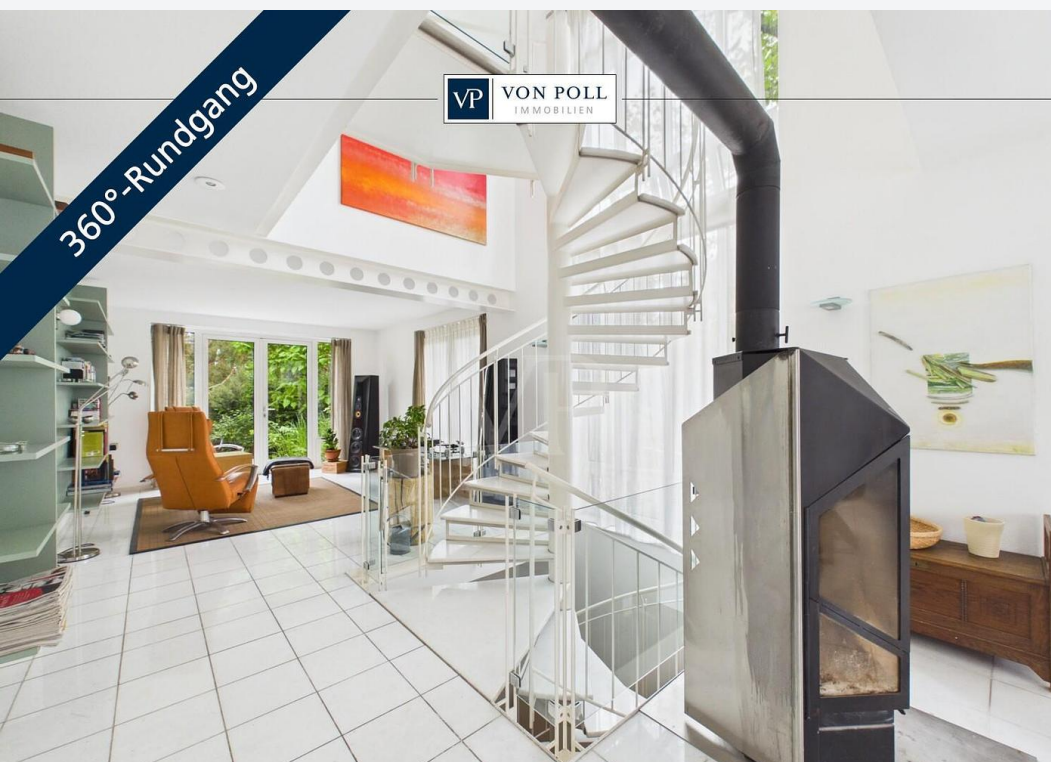




90480 Nürnberg

Architekten-Juwel in Mögeldorf: Luxuriöses Wohnen mit Wintergarten und idyllischem Teich



1.450.000 €

Kaufpreis

330 m²

Wohnfläche

672 m²

Grundstücksfläche

8,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Max Pabst

Tel.: 004991174899952

max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	330 m ²
Grundstücksfläche	672 m ²
Zimmer	8,5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	4
Balkon / Terrassenfläche	71 m ²
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.450.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.06.2036
Baujahr (Haus)	1955
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	103.00



Zustand

Baujahr	1955
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Grundstück & Außenbereich

- 672 m² Grundstück – liebevoll eingewachsen, vollständig uneinsehbar mit gewachsenem Baumbestand
- 4 Terrassen & 1 Balkon; harmonische Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich
- Malerischer Gartenteich als optischer Blickfang
- 2 Außenstellplätze direkt auf dem Grundstück
- Automatisches, fernbedienbares Einfahrtstor
- Zahlreiche Wasser- & Stromanschlüsse im Garten;
- Gartenlaube & Fahrradschuppen
- Werkzeugschuppen mit LAN-Anschluss , Starkstrom & Staubsauger-Entleerstation

Technik & Smart-Home

- Ca. 330 m² Gesamtwohnfläche auf mehreren Ebenen; jede Wohneinheit mit separatem Stromzähler
- Patchfeld und Switch im Keller (kein CAN-Bus)
- Kabelanschluss & Glasfaser vorhanden
- LAN-Verkabelung in nahezu allen Räumen
- IP-basierte Video-Türsprechanlage (Tor und Haupteingang)
- Fußbodenheizung in EG & 1. OG;
- 2. OG, Souterrain & Dachboden mit Heizkörpern
- Heizungssteuerung per App; Abluftöffnungen für mobile Klimaanlage im 1. OG
- Zentrale Staubsaugeranlage mit mehreren Anschlüssen im gesamten Haus
- 4 Videokameras im Außenbereich

Souterrain / Keller



- Separate Einliegerwohnung mit Wohn-/Essbereich, Küche, Schlafzimmer & Bad, Zugang von innen und außen möglich
- Treppenhaus im Keller und Eingang beheizbar
- Waschkeller mit Wäscheabwurf
- Technik-, Hauswirtschafts- & Lagerräume

Erdgeschoss

- Lichtdurchfluteter, offener Wohn- & Essbereich als Lebensmittelpunkt; angrenzender Wintergarten mit Gartenblick
- Stilvoller Kamin – aktiv & schornsteinfegerabgenommen
- Hochwertige Einbauküche (Gasanschluss möglich) & Prep-Küche

1. Obergeschoss

- Großzügige Schlafzimmer als privater Rückzugsbereich; Schlafzimmer & Bad en suite
- Separate Ankleide; komfortables Tageslichtbadezimmer
- Dachterrasse mit schönem Gartenblick
- Ankleide/Abstellraum mit Wäscheabwurf & Safe

2. Obergeschoss

- Vollwertige Wohnebene: Wohn-/Essbereich, Küche, 2 Zimmer & eigenes Bad
- Ideal für ältere Kinder, Gäste oder Homeoffice; eigener Balkon
- Doppelt verglaste Fenster mit Alurahmen
- Beheizung über Heizkörper

Dachgeschoss / Spitzboden

- 2 großzügige Räume – flexibel nutzbar als Atelier, Fitness- oder Hobbyraum



Beschreibung

Dieses Anwesen vereint großzügiges Wohnen, gediegene Architektur und ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre zu einem Refugium von bleibendem Wert.

Auf einem 672 m² großen, über Jahrzehnte gewachsenen Grundstück gelegen, wendet sich die Immobilie an eine anspruchsvolle Klientel, die das Besondere zu schätzen weiß und Substanz dem Vergänglichen vorzieht. Rund 330 m² Wohnfläche, verteilt auf mehrere Ebenen, eröffnen ein Wohnkonzept, das individuellen Lebensentwürfen Raum gibt und zugleich höchsten Ansprüchen an Komfort und Wohnkultur gerecht wird.

Schon beim Betreten offenbart sich das gehobene Niveau des Hauses. Hohe, klar geschnittene Räume, großzügige Fensterflächen und eine durchdachte Architektur schaffen ein lichtdurchflutetes, repräsentatives Ambiente. Die zentrale Wendeltreppe führt mit eleganter Selbstverständlichkeit vom Souterrain über das Erdgeschoss in die oberen Wohnebenen und verleiht dem Anwesen eine außergewöhnliche Großzügigkeit und gestalterische Raffinesse.

Eine der herausragenden Qualitäten liegt in der außergewöhnlichen Raumaufteilung. Im Souterrain befindet sich eine vollwertige ausgestattete Einliegerwohnung mit separatem Außenzugang. Ergänzend stehen großzügige Kellerräume, in denen bereits Anschlüsse für ein Dampfbad vorgesehen sind, sowie Technik- und Hauswirtschaftsräume zur Verfügung.

Über die charaktervolle Wendeltreppe gelangt man in das Erdgeschoss, den repräsentativen Mittelpunkt des Hauses. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich vermittelt durch seine offene Gestaltung, den stilvollen Kamin und die ausgedehnten Fensterflächen ein Wohngefühl von seltener Qualität. Tageslicht durchflutet die Räume, während der unmittelbare Zugang zu Terrasse und Garten den Übergang zwischen Innen- und Außenraum auf harmonische Weise gestaltet. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum und gewährt zu jeder Jahreszeit einen erlesenen Blick ins Grüne. Die hochwertige Einbauküche fügt sich nahtlos in das Gesamtkonzept und überzeugt durch Funktionalität sowie unmittelbare Nähe zum Essbereich – ideale Voraussetzungen für die Kultur des gemeinsamen Genießens. Ein Gäste-WC sowie praktische Abstellflächen vervollständigen diese Ebene.

Das erste Obergeschoss ist den privaten Rückzugsbereichen vorbehalten. Großzügige Schlafzimmer, eine separate Ankleide und ein komfortables Tageslichtbad schaffen eine kultivierte Balance zwischen Offenheit und Privatsphäre. Die Dachterrasse erweitert den Wohnkomfort und eröffnet einen ruhigen Blick auf das eingewachsene Grundstück.

Das zweite Obergeschoss bildet eine weitere vollwertige Wohnebene mit großzügigem Wohn- und Essbereich, separater Küche, zwei weiteren Zimmern und einem Badezimmer. Der Zugang zum Balkon verleiht ihr zusätzlichen Komfort und unterstreicht den besonderen Charakter des Anwesens.

Über das Treppenhaus erreicht man schließlich das Dachgeschoss, das mit zwei weiteren großzügigen Räumen aufwartet. Sie lassen sich nach persönlichem Bedarf als Bibliothek, Atelier, Homeoffice, Fitnessbereich oder individueller Rückzugsort gestalten und erweitern das ohnehin beeindruckende Raumangebot um wertvolle Entfaltungsmöglichkeiten.

Der Außenbereich präsentiert sich als gepflegtes Gartenparadies von herrschaftlicher Anmutung. Mehrere großzügige Terrassen schaffen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche und laden dazu ein, die Sonnenstunden in vollkommener Privatsphäre zu genießen. Der mit Bedacht angelegte Garten mit seinem gewachsenen Baumbestand vermittelt ein Höchstmaß an Ruhe und Geborgenheit. Als besonderer Blickfang fügt sich der malerische Teich harmonisch in die Gartenlandschaft ein und verleiht dem Anwesen eine außergewöhnliche Ausstrahlung.



Lage

Dieses freistehende Haus befindet sich in einer absolut ruhigen, von gewachsener Struktur und gepflegten Nachbarhäusern geprägten Wohnstraße im Herzen von Mögeldorf. Die Mikrolage zeichnet sich dadurch aus, dass sich das tägliche Familienleben hier fast komplett ohne Auto organisieren lässt. In nur rund fünf Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestelle (Linie 45), die eine direkte Verbindung zum Mögeldorfer Plärrer bietet. Von diesem zentralen Drehkreuz bringt Sie die S-Bahn-Linie 1 in nur einer Station und einer Fahrtzeit von sechs Minuten direkt zum Nürnberger Hauptbahnhof. Auch die Straßenbahnlinie 5 fährt von dort im dichten Takt direkt in die Innenstadt.

Für den täglichen Einkauf ist die Auswahl riesig: Der gut sortierte Edeka-Markt ist in Nähe des Mögeldorfer Plärrer, ein Rewe-Center, Bäckereien, Metzger sowie Drogeriemärkte liegen alle im Umkreis von weniger als einem Kilometer. Der Nachwuchs profitiert von extrem kurzen und sicheren Wegen. Die beliebte Thusnelda-Grundschule ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, sodass Kinder den Schulweg schnell eigenständig meistern können. Auch mehrere Kindergärten und Kinderkrippen sowie das nahegelegene Martin-Behaim- oder Willstätter-Gymnasium machen die Lage für schulpflichtige Kinder perfekt. Für die medizinische Versorgung ist durch das Ärztehaus Mögeldorf sowie zahlreiche Apotheken direkt im Stadtteilzentrum bestens gesorgt.

Der Freizeitwert für eine Familie ist in dieser spezifischen Lage kaum zu übertreffen: Sie spazieren in nur etwa 10 Minuten hinüber zum Nürnberger Tiergarten oder nutzen die weitläufigen Rad- und Spazierwege des Pegnitztals für den Ausgleich am Wochenende. Wer dennoch das Auto nutzen möchte, gelangt über die Schmausenbuckstraße oder die Ostendstraße zügig aus der Stadt und erreicht die Autobahnen A3 und A9 am Kreuz Nürnberg-Lauf in rund 10 Minuten. Hier verbindet sich eine sichere, fast dörfliche Idylle mit den exzellenten Vorzügen der Nürnberger Top-Stadtlage.

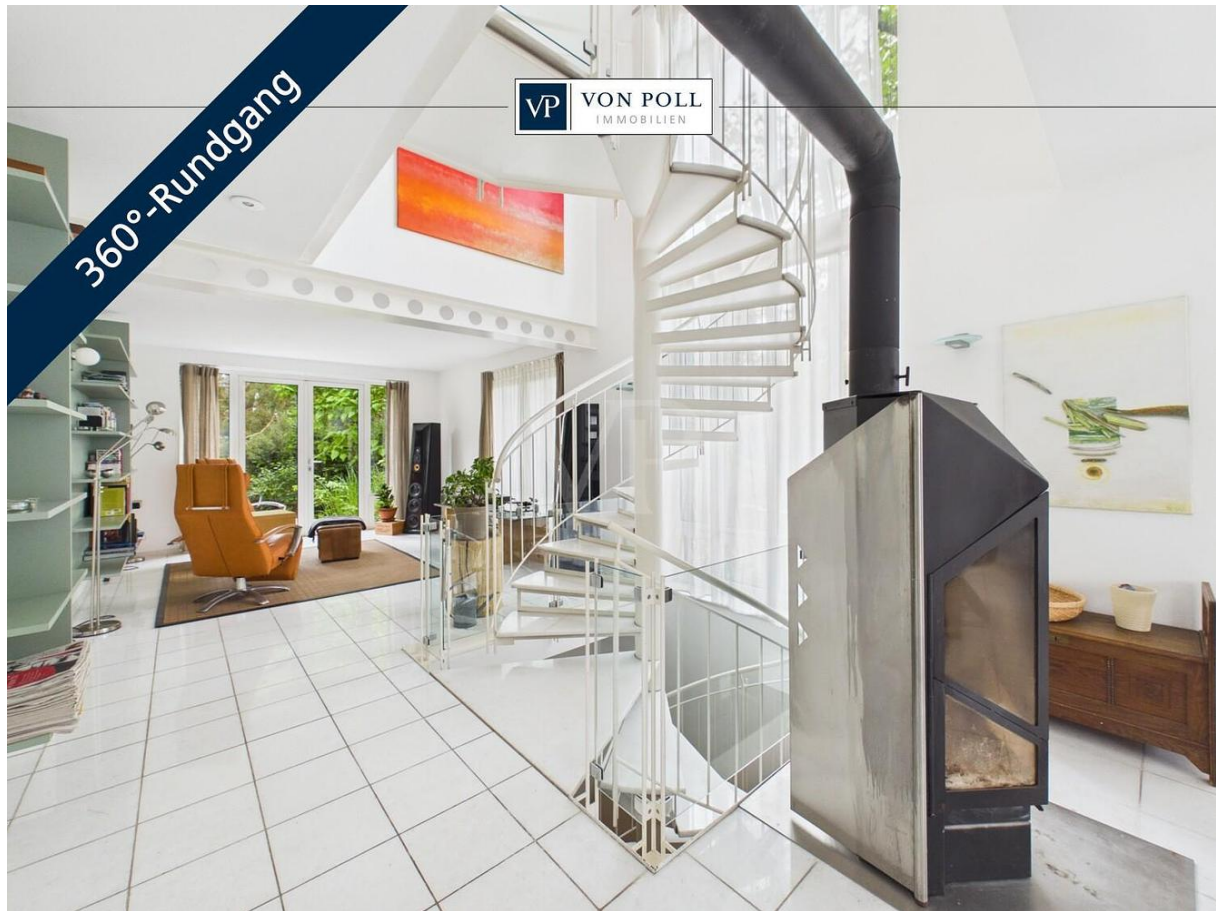
Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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.

























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

www.von-poll.com/nuernberg





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 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



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 kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

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



www.von-poll.com/nuernberg







Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



www.von-poll.com/finanzieren



