



90473 Nürnberg

Reserviert! - Charmantes Reihenmittelhaus in Top-Lage!



459.000 €

Kaufpreis

100 m²

Wohnfläche

235 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: +49 911 92380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	235 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Haustiere	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. der

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.03.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1967
Endenergiebedarf	106.15
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓

unterkellert

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

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohn-Esszimmer mit Holzparkett und elektrischen Jalousien
- Großzügige überdachte Sonnenterrasse
- Heizung läuft mit Fernwärme
- Fenster mit Isolierverglasung
- Einbauküche in super Zustand bereits vorhanden
- Bad mit Fenster, Wanne und Dusche
- Sauna mit Duschköglichkeit im Keller
- Separater Kelleraufgang in den Garten
- Hobby-Werkstattraum im Keller
- Gäste-WC im EG mit Fenster und Extra Stauraum
- Echtholzvertäfelung im Treppenaufgang
- Gepflegter großzügiger Garten
- Eigene Garage (Maße: 5,38 m x 2,70 m)
- Dachboden für weiteren Wohnraum nutzbar



Beschreibung

Liebe Interessenten, es freut uns, wenn Ihnen dieses Haus gefällt. Bitte fordern Sie zu allererst das Exposé über das Immobilien-Portal an. Kurze Zeit später werden Sie eine Extra-Mail erhalten, dort müssen Sie die rechtlichen Hinweise bestätigen, um das Exposé herunterzuladen. Bestätigen Sie die Mail nicht, dürfen wir Ihnen als Makler keine Auskunft erteilen und somit können Sie auch nicht im Verkaufsprozess berücksichtigt werden.

Ziehen Sie ein in dieses schnuckelige Reihenmittelhaus! Es wurde von nur einem Besitzerpaar bewohnt und im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert. Die Aufteilung der Räume und auch die Lage des Hauses sind ideal für die wachsende Familie von heute.

Die Einbauküche, welche sich linker Hand im Erdgeschoß befindet, wurde mit vergrößert und erneuert. Das gemütliche Wohn-Esszimmer befindet sich gleich nebenan im Erdgeschoss und ist mit Holzparkett ausgestattet. Sämtliche Fenster des Hauses wurden 2006 mit Isolierverglasung nachgerüstet.

Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss ein Gäste-WC mit Fenster und einem praktischen Stauraum, welches ebenso im Lauf der Zeit erneuert wurde.

Über das Wohn-Esszimmer gelangen Sie auf die 20 m² große, überdachte Sonnenterrasse mit Pflaster- und Bangkirai-Elementen in den schönen, gepflegten Garten.

Im Garten steht am Ende des Grundstückes ein praktisches Gerätehaus für Gartenwerkzeug und Rasenmäher mit Stromanschluß, auch zum Laden von E-Bikes. Über den Hinterausgang des Gartens finden Sie zu Ihrer Garage, welche ganz in der Nähe liegt.

Im Obergeschoss befinden sich die drei Schlafzimmer und das lichtdurchflutete Hauptbad des Hauses, welches über eine Dusche und eine Badewanne verfügt. Neben dem Haupt-Schlafzimmer liegen zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinderzimmer oder für Home-Office genutzt werden können.

Der Dachboden ist für den Ausbau bereits vorbereitet.

Damit lässt sich noch zusätzlicher Wohnraum dazu gewinnen.

Hierzu müsste eine zusätzliche Treppe mit dem Dachboden verbunden werden

Lage

Willkommen in Nürnberg, der charmanten Stadt voller Möglichkeiten! Ihr neues Zuhause liegt ideal in einem der begehrten Viertel der Stadt. Sie sind hier nur 5 km vom pulsierenden Stadtzentrum entfernt – perfekt, um alle Vorzüge des urbanen Lebens zu genießen, ohne auf die Ruhe eines beschaulichen Wohngebiets verzichten zu müssen. Sie nutzen die praktische U-Bahn-Anbindung ganz in Ihrer Nähe und können auf diesem Weg umweltfreundlich und stressfrei alle schönen Stationen dieser Stadt ansteuern.

Was gibt es über Langwasser zu sagen? Langwasser liegt ruhig, aber zentral. Auch gibt es hier viele verkehrsberuhigte Bereiche. Ein echter Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung: In nur 3 km erreichen Sie die Autobahn, die Sie schnell und unkompliziert zu Ihren Zielen in alle Richtungen bringt.

Doch das ist längst nicht alles! Junge Familien finden hier genau das, was sie brauchen: Der nächste Kindergarten ist nur 800 Meter entfernt, und die kleine Schule für die ersten großen Abenteuer der Kids ist in nur 500 Metern erreicht. Für die etwas Älteren sind die Realschule und das Gymnasium ebenfalls nicht weit weg – beide liegen in einer Entfernung von nur 1,5 km.

Ganz gleich, ob Sie morgens die Kinder zur Schule bringen oder nachmittags eine Spritztour in die Innenstadt planen, Ihr neues Zuhause bietet dir die perfekte Mischung aus städtischem Leben und familiärer Idylle. Hier können Sie voll durchstarten!

Hier ein paar Eckdaten:



5 Gehminuten bis zur Grundschule, Kindergarten oder Hort
 15 Gehminuten bis zum Einkaufen
 5 Gehminuten bis zur U-Bahn/Bus
 5 Minuten bis zur Autobahn A6/ A73/ A9
 5 Gehminuten in den angrenzenden Wald
 Das Nürnberger Krankenhaus und das beliebte Langwasserbad befinden
 ebenfalls in der Nähe!

Sonstige Angaben

Keller:

Abstellraum mit Werkstatt	23,12 m ²
Saunabereich mit Vorzimmer	12,07 m ²
Heizungs-Waschraum	7,48 m ²
Nutzfläche Keller	42,67 m ²

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	28,89 m ²
Küche	6,99 m ²
Flur	2,34 m ²
Windfang	3,96 m ²
WC	1,48 m ²

1. OG:

Elternzimmer	14,47 m ²
Ki.Zi.	11,92 m ²
Ki. Zi.	9,90 m ²
Flur	2,55 m ²
Bad-WC	6,11 m ²
Terrasse 24,42 davon 50%	12,21 m ²

Wohnfläche 100,82 m²

Dachboden Fläche ca. : 6 m x 7,21 m = 43,26 m²
 momentan noch Nutzfläche, später aber zu Wohnraum umwandelbar.

- super Lage mit der U-Bahn in direkter Nähe
- sämtliche Geschäfte und Infrastruktur des täglichen Lebens wenige Minuten entfernt





































