



## 90473 Nürnberg

# Angenehm Wohnen in einem gut aufgeteilten Reihenmittelhaus



**399.900 €**

Kaufpreis

**122 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**225 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	66 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	225 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	399.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1969
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1969
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Fernwärme



### Stellplatzart

Garage



## Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus mit seinen 5 Zimmern auf 2 Vollgeschossen inkl. dem ausgebauten Dachgeschoss ist von der Raumaufteilung wunderbar gestaltet und für eine Familie ideal geeignet. Durch die Himmelsausrichtung Süd-West des Anwesens und den großen Fenstern werden Sie mit viel Tageslicht verwöhnt. Sie betreten Ihr neues Zuhause und befinden sich im Windfang, hier geht es rechts in das Gäste-WC mit Dusche und Handwaschbecken, geradeaus in den zentralen Flur, der alle Geschosse verbindet. Im Erdgeschoss finden Sie die Küche und den ca. 31m<sup>2</sup> großen Wohn - u. Essbereich mit großer Glasfront Richtung Garten und den Zugang zur Südwestterrasse. Die große Fensterfront lässt Ihren Blicken Richtung Garten freien Lauf und bringt viel Licht in das Innere. Im 1. OG finden Sie das Schlafzimmer, zwei weitere Wohnräume und das Bad mit Fenster. Das Bad ist ausgestattet mit einer Badewanne, Runddusche, WC, Bidet und Waschbecken. Im komplett ausgebauten Dachgeschoss gibt es noch einen Wohnraum als Gästezimmer. Im Flur und Küche haben Sie Fliesen, im Erdgeschoss Parkettboden, oben gibt es Laminatböden. Die Kunststoffisoliertglasfenster sind aus den 80er Jahren. Das Badfenster und die Kunststoff-Dachflächenfenster mit Außenrollos aus dem Jahr 2004. Der Keller ist aufgeteilt in 4 Räume. Die Übergabestation der Fernwärme ist im Jahre 2004 erneuert worden.

Das Haus hat nach etwas Auffrischung sehr viel Potential, um in angenehmer und grüner Lage zu wohnen.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Das voll unterkellerte Reihenmittelhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 1969 ist gut aufgeteilt und in einem gepflegten Zustand. Es eignet sich super für eine Familie mit Kindern. Die Süd-West Terrasse ist mit einer Markise als Sonnenschutz bestückt. Der davor liegende, pflegeleicht angelegte Garten, lädt zum Entspannen ein. Ihre Gäste finden genug Parkmöglichkeiten vor und um das Anwesen. Sie Leben hier in einer absolut angenehmen Lage mit kurzem Weg in die Wälder und Wiesen des Nürnberger Reichswaldes. Sie haben eine gute Infrastruktur, da die Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß gut erreichbar und die U-Bahn, sowie der Bus in ca. 5 Gehminuten erreicht wird. Zu dem Haus gibt es zwei Einzelgaragen im Garagenhof, die separat mit jeweils 20.000,- € erworben werden können.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.09.2034  
Baujahr lt. Energieausweis: 1969  
Endenergiebedarf beträgt 237,8kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme  
Die Energieeffizienzklasse ist "G"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

In Langwasser-Süd findet man vorwiegend Wohngebiete mit unterschiedlichen Arten von Wohnhäusern, darunter Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Der Stadtteil erstreckt sich nördlich der Auffahrten Nürnberg-Langwasser an den Autobahnen A6, A73 und östlich der B4. Die Gegend ist von viel Grün umgeben und es gibt einige Parks und Grünanlagen, die Ihnen zahlreiche Erholungsmöglichkeiten bieten. Gegenüber der Häuserzeile, über die Liegnitzer Str. sind Sie direkt im Nürnberger Reichswald.

Die Nahversorgung ist gut, mit Supermärkten, Geschäften und lokalen Dienstleistungsunternehmen, die den Bedarf der Anwohner decken. Das Einkaufszentrum "Franken-Center" ist in ca. 10 Minuten Gehweg erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten sind in ausreichender Zahl in der Umgebung vorhanden.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 18.9.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 237.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.



Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57% des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.

Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.





















REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion















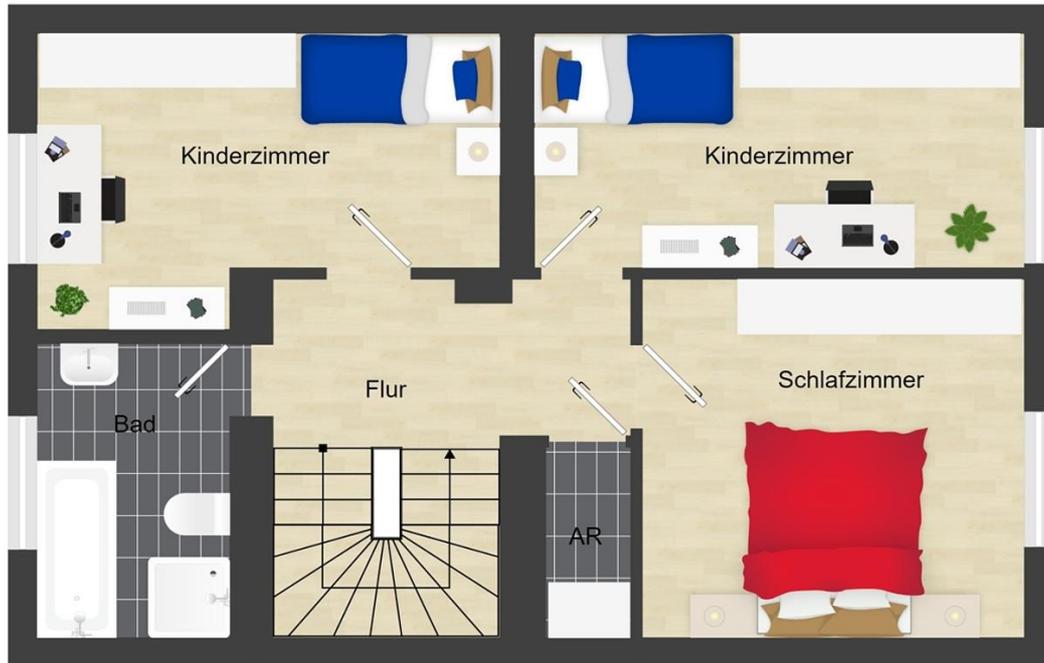
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





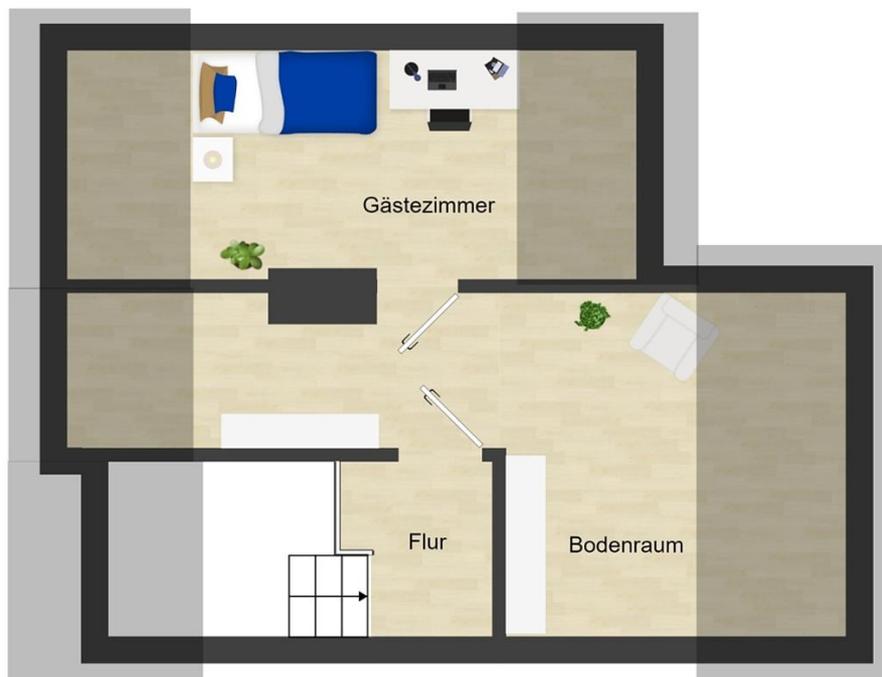
Erdgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



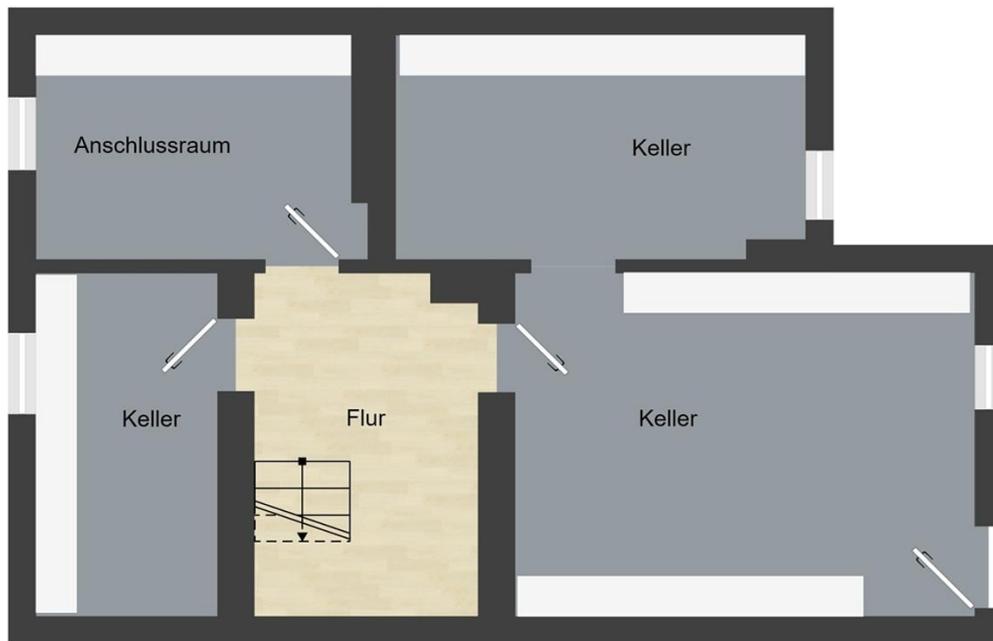
1. Obergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Dachgeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



Kellergeschoss

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**  
**Tel. 0163 / 70 80 455**

RE/MAX Immobilien  
Gerhard Lehmeier  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-lehmeier.de](http://remax-lehmeier.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

## RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion