



## 90471 Nürnberg

# Geräumige 2-Zimmer Wohnung in Nürnberg/Langwasser nahe Messe



**199.000 €**

Kaufpreis

**63 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Richard Fischer

Tel.: 0911 / 255 228-23

[richard.fischer@remax.de](mailto:richard.fischer@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	331 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Zustand

Baujahr	1969
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen zugeschickt.

Die sehr gut aufgeteilte Wohnung mit dem herrlichen Südostbalkon lässt keine Wünsche offen. Ihr Balkon kann zu einer richtige Wohlfühloase werden. Im Schlafbereich mit seinen ca. 16 m<sup>2</sup> können Sie alles optimal gestalten. Das ca. 20 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer wird durch das große Glasfenster und der Balkontür mit Licht durchflutet. Alle Kunststoffisoliertglasfenster und die Kunststoffbalkontür wurden ca. 1990 neu eingebaut, hier wurden auch gleich Außenrollos angebracht. Vom Balkon aus genießt man den herrlichen und schönen Ausblick über die Wohnsiedlung.

Lassen Sie sich durch eine Besichtigung von dieser Immobilie überzeugen.



## Beschreibung

Die angebotene 2-Zimmer Wohnung befindet sich im 9. OG eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, im Nürnberger Stadtteil Langwasser/Nord in der Nähe des Messezentrums. Das Anwesen wurde 1969 erbaut und von ordentlichen, langjährigen Eigentümern und Mietern bewohnt. Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz der im Kaufpreis enthalten ist. Für Ihre Besucher gibt es Parkplätze in reichhaltiger Anzahl rund um die Wohnanlage. Um das Anwesen gibt es auch genug Grünanlagen zum Entspannen. Als Gemeinschaftsräume gibt es einen Trockenraum und Fahrradkeller. Ihr persönlicher Keller ist ca. 6 m<sup>2</sup> groß.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.07.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1969  
Energieverbrauch beträgt 165 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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

Nürnberg - Langwasser! Hier gibt es noch viel Grün zwischen den Wohngebäuden und gleich nebenan beginnt der Reichswald. Für Freizeit und Erholung, die richtige Wohnlage. Zum Shoppen in das große Frankeneinkaufszentrum gehen Sie ca. 15 Minuten, oder Sie fahren mit der U-Bahn nur 2 Stationen. Sämtliche Versorgung des täglichen Bedarfs finden Sie in der Ladenpassage fußläufig nahe das Anwesen. Ärzte, Bank, Post, Bäcker, Cafe, Getränkemarkt, alles in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Mit dem Kfz sind Sie schnell in alle Richtungen unterwegs. Die Autobahnen sind hier in ca. 5 Minuten Fahrtstrecke erreicht.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 165.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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. 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.





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



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



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. 0151 / 26 96 76 05**

**RE/MAX Immobilien**  
Richard Fischer  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion