



**90471 Nürnberg**

# Tolles Reiheneckhaus in Nürnberg-Langwasser



**479.000 €**

Kaufpreis

**146,7 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**226 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

[ic2cl849v7@internetanfrage109.fio](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.fio)

port.de

### Flächen & Zimmer

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnfläche               | 146,7 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche        | 226 m <sup>2</sup>   |
| Zimmer                   | 4,5                  |
| Badezimmer               | 2                    |
| Balkon / Terrassenfläche | 14,57 m <sup>2</sup> |
| Stellplätze              | 1                    |

### Zustand

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Baujahr                   | 1986             |
| letzte Modernisierung     | 2019             |
| erschliessung.erschL_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus             | offen            |
| Zustand                   | gepflegt         |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 479.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstellungsdatum    | 13.12.2024  |
| gültig bis           | 12.12.2034  |
| Baujahr (Haus)       | 1986        |
| Endenergiebedarf     | 135,10      |
| Primär-Energieträger | Fernwärme   |
| Wertklasse           | E           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Kabel / Sat-TV         | ✓        |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuern

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Dachform

|          |   |
|----------|---|
| Pulldach | ✓ |
|----------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
  
- Fernwärmeheizung (2019 komplett erneuert)
- Iso-Kunststofffenster (2010 erneuert)
- Bad mit großer Eckbadewanne und Fenster (2019 erneuert)
- zweites Bad im Keller vorhanden
- schöne Fliesenböden im Wohn- und Essbereich (2012 erneuert)
- Einbauküche
- Parkettböden im Obergeschoss
- Garage direkt am Haus
- zwei Gärten mit Terrassen



## Beschreibung

Durch den vom Eigentümer neu gestalteten Hauseingangsbereich gelangen Sie durch den Windfang über eine Stufe in den großen und gemütlichen Wohnbereich. Gleich nebenan finden Sie die große Einbauküche mit dem angrenzenden Essbereich vor. Hier kann man mit Freunden und Gästen verweilen und den grünen Ausblick genießen. Im Obergeschoss gelangt man durch das große, neu renovierte Tageslichtbad mit schöner Eckbadewanne in das Schlafzimmer. Ein weiteres Zimmer kann als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden. Im Kellergeschoss befindet sich ein großes Zimmer mit direktem Zugang zum zweiten Garten mit Terrasse. Ein Bad mit Badewanne ist nebenan vorhanden.

Die gleich an das Haus angrenzende Garage rundet dieses tolle Immobilienangebot ab.

Fazit: Traumhaftes Wohnen im gemütlichen und ruhigen Wohnumfeld !

vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin mit uns.

## Lage

Dieses schöne Reiheneckhaus befindet sich im unmittelbaren Umfeld des Langwassersees, in der verkehrsberuhigten Frank-Wedekind-Straße. Verweilen, die Ruhe und die Natur genießen sind sicherlich wesentliche Vorteile dieser Region. Darüber hinaus finden Sie ein Wohngebiet mit Eigenheimen und Wohnungen für Jung und Alt vor.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzen Wegen bequem erreichbar. Das Franken-Einkaufszentrum ist in nur ca. zwei Kilometer entfernt. Schulen und Kindergarten sowie Ärzte und Apotheken sind auch in unmittelbarer Nähe vorhanden.





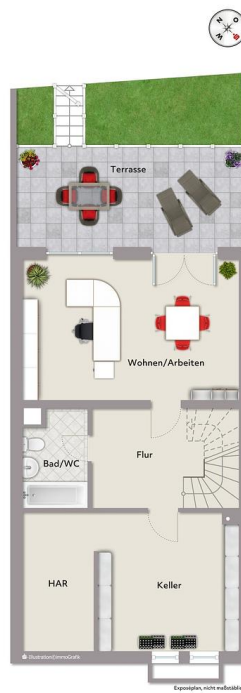
















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.