



90473 Nürnberg

Großes Gartenhofhaus in Nürnberg-Langwasser



489.000 €

Kaufpreis

139,19 m²

Wohnfläche

447 m²

Grundstücksfläche

4,5

Zimmer



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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio

port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139,19 m ²
Nutzfläche	84,9 m ²
Grundstücksfläche	447 m ²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
separate WCs	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2001
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	489.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	31.12.2024
gültig bis	30.12.2034
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	233,60
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Marmor	✓
Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Dachform

Flachdach	✓
-----------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Echtholzparkett
- Fernwärmeheizung
- Iso-Kunststofffenster (2001)
- schöner Marmorboden im Essbereich
- Parkettboden im Wohnzimmer
- viele Lichtkuppeln schaffen ein helles Wohnambiente
- Kinderzimmer teilbar (zwei Türen und Fenster sowie getrennte Heizungs-/Elektroinstallation)
- Tageslichtbad mit Badewanne
- zweites Bad mit Dusche im Untergeschoss
- Wohnen und Arbeiten optimal möglich in drei Räumen mit großen Fenstern im Untergeschoss
- schöner Garteninnenhof mit Süd/Westlage
- gemütlicher überdachter Freisitz
- Garage



Beschreibung

Vom Windfang mit Gäste-WC aus gelangen Sie in die große Ess-/Wohndiele mit tollem Juramarmorboden. Eine Lichtkuppel sorgt für ein helles und angenehmes Wohnambiente. Die angrenzende Küche verfügt neben einem Fenster zum Wohnweg ebenfalls über eine Lichtkuppel. Das große Wohnzimmer ist mit einem Parkettboden ausgestattet und man blickt direkt in den schönen teilweise überdachten, nicht einsehbaren Süd/Westgarten. Ein überdachter Freisitz lädt zu gemütlichen Grillabenden mit Freunden ein. Eine Remise verbindet den Garten direkt mit dem Wohnweg und bietet Platz für Fahrräder und sonstige Gartengegenstände. Über vier Stufen gelangen Sie in den oberen Wohnbereich, welcher über drei Räume plus einem großen Schrankflur mit Oberlicht verfügt. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet. Platz für Gäste, Hobbys und Arbeiten sind im Untergeschoss in drei Räumen mit guter Belichtung vorhanden. Ein zweites Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ist auch vorhanden. Platz für ein Auto gibt es in dem naheliegenden Garagenhof. Überzeugen Sie sich einfach selbst von dieser schönen Immobilie und vereinbaren einfach einen Besichtigungstermin mit uns !

Lage

Dieser familienfreundliche Reihenmittelbungalow mit schönem Gartenhof befindet sich in absolut ruhiger und grüner Wohnumgebung in Nürnberg-Langwasser, in der Karl-Giermann-Strasse. Von Ihrem neuen Zuhause aus erreichen Sie bequem, in nur wenigen Gehminuten, Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im naheliegenden Franken-Einkaufszentrum ausreichend vorhanden. In kurzen Wegen erreichen Sie auch alle wichtigen Anbindungen an Autobahnzubringer. Kindergarten, Schulen und ärztliche Versorgung liegen auch in unmittelbarer Nähe. Optimale Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bietet der angrenzende Lorenzer Reichswald. Rundum ein tolles Immobilienangebot !













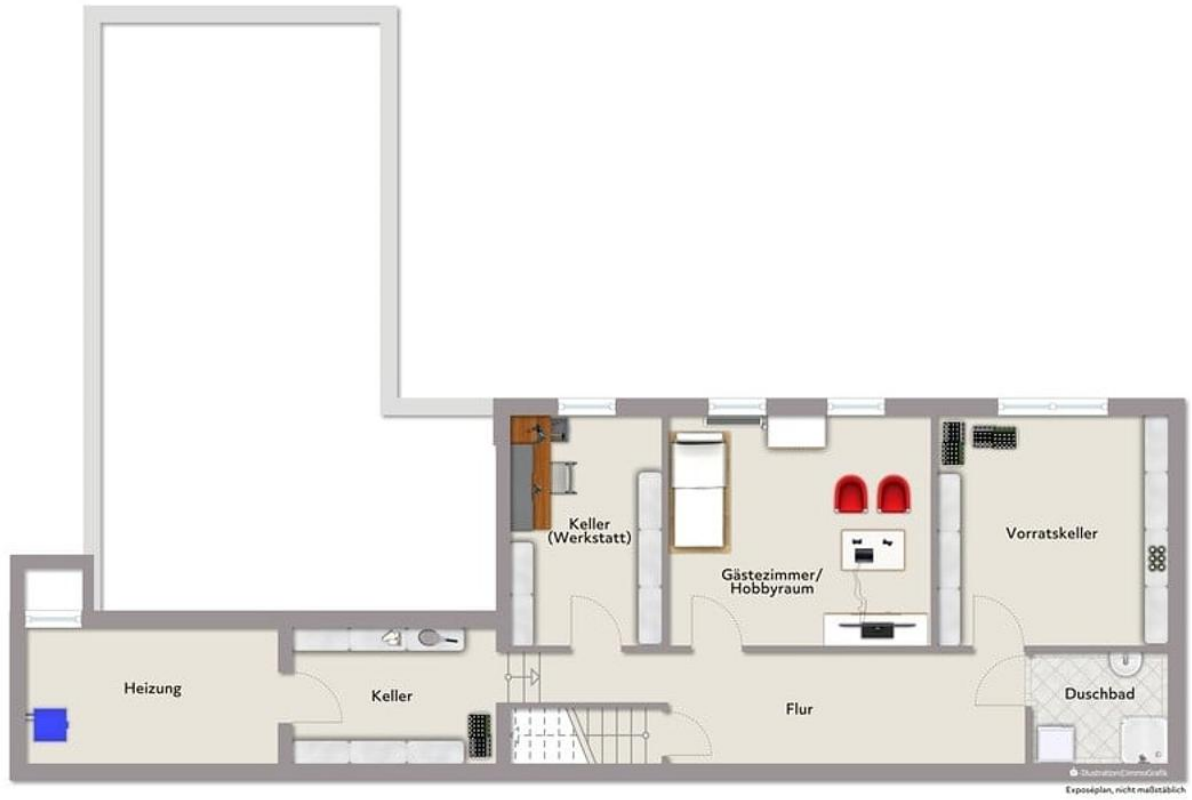














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.