



## 90473 Nürnberg

# Erdgeschoss-Wohnung mit zusätzlichen Räumen, Gartenanteil und Garage



**349.000 €**

Kaufpreis

**92 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**30 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3,5**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Longworth Immobilien GmbH &  
Co. KG**

Tel.: 004991192380032  
[anfrage@longworth-immo.de](mailto:anfrage@longworth-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 92 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche   | 30 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3,5               |
| Schlafzimmer | 2                 |
| Badezimmer   | 1                 |
| separate WCs | 1                 |
| Terrassen    | 1                 |
| Stellplätze  | 1                 |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 349.000 €         |
| Aussen-Courtage | 2,38 %, inklusive |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 06.08.2036  |
| Baujahr (Haus)            | 1970        |
| Primär-Energieträger      | FERN        |
| Wertklasse                | G           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 201.80      |



## Zustand

|               |                |
|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1970           |
| Verkaufstatus | offen          |
| Zustand       | renovierungsbe |



## Ausstattung

### Allgemein

|                |   |
|----------------|---|
| Kabel / Sat-TV | ✓ |
| Wintergarten   | ✓ |

### Stellplatzart

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

### Heizungsart

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

### Befuerung

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Zur Erdgeschosswohnung gehörende Räumlichkeiten:  
 Zur Wohnung gehören ein Hobbyraum und ein Werkstattraum im Keller.  
 Der Hobbyraum verfügt über eine Heizung, fließendes Wasser und Strom,  
 auch befindet sich im Keller ein separates WC und eine Dusche im Waschraum.  
 Hier könnte also ein Gast übernachten oder Sportaktive nach dem Sport sich abduschen.  
 Eine Garage gehört ebenfalls zur Erdgeschosswohnung  
 Elektrische Markise über der Sonnenterrasse im Garten  
 Wasserzisterne für den Garten zum Giessen  
 50 Prozent Anteil am hinteren Gemüsegarten, der über den Wintergarten erreichbar ist  
 Gemeinschaftlicher Wintergarten mit bodenhohen Fenster und 3fach-Verglasung  
 Auch gehört ein Stück vom Dachabteil zur Wohnung  
 Ihren Anteil am Hauptgarten zeigt Ihnen gerne der Makler  
 Das an das Wohnzimmer anhängende Esszimmer war vorher ein separates Zimmer und kann  
 rückgebaut werden, sodass man ein Schlafzimmer hinzu gewinnen kann



## Beschreibung

Diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Zweifamilienhauses in der Julius-Leber-Straße 69 in Nürnberg und bietet viel Platz sowie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die Wohnung befindet sich in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand und eignet sich damit ideal für Käufer, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Eine gut funktionierende Einbauküche ist bereits vorhanden. Besonders praktisch sind das Badezimmer mit WC sowie ein zusätzliches separates Gäste-WC. Die doppelt verglasten Fenster runden die Ausstattung ab.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang vom Wohnzimmer in den Garten. Ein eigener Gartenanteil gehört zur Wohnung und bietet einen schönen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Zusätzlichen Wohnkomfort bietet der gemeinschaftlich nutzbare Wintergarten, der vor 6 Jahren ausgebaut und mit bodentiefen Fenstern und einer 3-fach-Verglasung ausgestattet wurde, von dem aus man in den rückwärtigen Gemüsegarten des Anwesens gelangt.

Außergewöhnlich viel Platz steht auch außerhalb der eigentlichen Wohnräume zur Verfügung: Im Keller gehören ein beheizter Hobbyraum mit Wasser- und Stromanschluss sowie ein weiterer, beispielsweise als Werkstatt nutzbarer Raum zur Wohnung. Ein gemeinschaftlicher Waschmaschinenraum ist ebenfalls im Keller vorhanden. Ergänzt wird das großzügige Platzangebot durch ein Dachabteil als weitere Nutz- und Staufläche.

Eine interessante Immobilie für alle, die großzügiges Wohnen, einen eigenen Garten und reichlich zusätzliche Nutzfläche zu schätzen wissen und zugleich Freude daran haben, ihrem neuen Zuhause eine persönliche Note zu verleihen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann laden Sie doch bitte das Exposé herunter und bestätigen Sie die rechtlichen Hinweise. Sobald Sie das gemacht haben, melden wir uns bei Ihnen. Herzlichen Dank!

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Julius-Leber-Straße 69 im Nürnberger Stadtteil Langwasser – einer Wohnlage, die eine sehr gute Infrastruktur mit überraschend viel Grün und kurzen Wegen verbindet.

Langwasser bietet seinen Bewohnern eine ausgezeichnete Versorgung für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Stadtteil vorhanden. Mit dem Franken-Center steht zudem eines der großen Nürnberger Einkaufszentren mit zahlreichen Geschäften und gastronomischen Angeboten zur Verfügung.

Ein besonderer Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die U-Bahn-Linie U1 sowie verschiedene Busverbindungen gelangt man bequem in die Nürnberger Innenstadt und zu weiteren Zielen im Stadtgebiet. Auch mit dem Auto bestehen gute Verbindungen in Richtung Innenstadt sowie zu den umliegenden Verkehrsachsen und Autobahnen.

Gleichzeitig zeichnet sich Langwasser durch seinen hohen Anteil an Grünflächen aus. Direkt im Bereich der Julius-Leber-Straße befindet sich eine weitläufige Grünanlage, die das Wohngebiet durchzieht und attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Freizeit und Erholung bietet. Weitere



Grün- und Erholungsbereiche sowie der Lorenzer Reichswald befinden sich ebenfalls im Umfeld des Stadtteils.

Damit verbindet die Lage auf angenehme Weise eine gute städtische Infrastruktur mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Eine interessante Wohnlage für Paare, Familien und alle, die kurze Wege im Alltag ebenso schätzen wie die Nähe zur Natur.

## Sonstige Angaben

---

Maße der Zimmer, Erdgeschosswohnung:

Eingang-Flur: 1,71 m x 3,80 m = 6,50 m<sup>2</sup>

Flur: 1,10 m x 3,20 m = 3,52 m<sup>2</sup>

Gäste-WC: 1,61 m x 0,96 m = 1,61 m<sup>2</sup>

Bad-WC: 2,70 m x 1,70 m = 4,59 m<sup>2</sup>

Küche: 4,24 m x 2,35 m = 9,96 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 3,98 m x 4,20 m = 16,72 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer: 3,72 m x 6,00 m = 22,32 m<sup>2</sup>

Esszimmer: 3,36 m x 2,24 m = 7,53 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 2,72 m x 4,74 m = 12,89 m<sup>2</sup>

Allzweckraum: 1,00 m x 1,20 m = 1,2 m<sup>2</sup>

Terrasse zu 1/4: 20,8 m<sup>2</sup> : 4 = 5,20 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche Erdgeschosswohnung = ca. 92 m<sup>2</sup>

Maße der Räume im Keller:

Werkstattraum: 4,73 m x 2,25 m = 6,99 m<sup>2</sup>

Hobbyraum: 4,25 m x 4,00 m = 17 m<sup>2</sup>

Maße Dachabteil mit Abzug der Schrägen ca. 4,05 m<sup>2</sup>





























