



## 90471 Nürnberg

# Gepflegtes Reihenmittelhaus in Nürnberg-Langwasser-Nord



**449.000 €**

Kaufpreis

**126,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**245 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	126,5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	245 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	449.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	17.05.2026
gültig bis	16.05.2036
Endenergiebedarf	135,28
Wertklasse	E
Baujahr (Haus)	1970
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme



## Zustand

Baujahr	1971
letzte Modernisierung	2015
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuierung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
- Fernwärmeheizung
- Iso-Kunststofffenster
- schöne Parkettböden
- große Küche mit Essplatz
- schöner Grundriss
- zwei Tageslichtbäder
- Balkon im 1.Obergeschoss
- ausgebauten Dachgeschoss mit großen Gauben
- Kelleraußentreppe
- großes Gartenhaus
- schöner Süd/Westgarten mit neuwertiger Terrasse
- Garage mit elektrischem Rolltor



## Beschreibung

Vom gefliesten Windfang, mit praktischem Abstellbereich, gelangen Sie in die große Küche mit gemütlichen Essplatz. Ein Gäste-WC mit Fenster ist gleich nebenan. Vom Wohnzimmer, mit herrlichem Essplatz und Blick in den grünen Garten, gelangen Sie auf die schöne Terrasse die zum Entspannen und Verweilen einlädt. Im Obergeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und zwei weitere Räume, die als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das bereits renovierte Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne.

Das Dachgeschoss wurde bereits mit zwei großen Gauben ausgebaut. Hier finden Sie ein großes Studio vor. Ein Tageslichtbad mit Dusche und WC ist hier auch vorhanden.

Im Keller steht ein großer Raum für Hobbies zur Verfügung. Über die Kelleraußentreppe gelangen Sie in den schönen Garten. Ein großes Gartenhaus bietet Platz für verschiedene Gegenstände wie z.B. Fahrräder, Kinderwagen oder Gartenmöbel bzw. Grill.

Eine naheliegende Einzelgarage mit neuwertigem Rolltor und Elektroantrieb steht für das Auto zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich einfach selbst von diesem tollen Immobilienangebot und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns !

## Lage

Das schöne Reihenmittelhaus befindet sich in Nürnberg-Langwasser-Nord am Nebelhorning. Das ruhige und grüne Wohnumfeld verschafft ein traumhaftes Wohnambiente.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sind bequem und in kurzen Wegen erreichbar. Auch Kindergarten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Rundum eine perfekte Wohnlage mit allen Annehmlichkeiten !















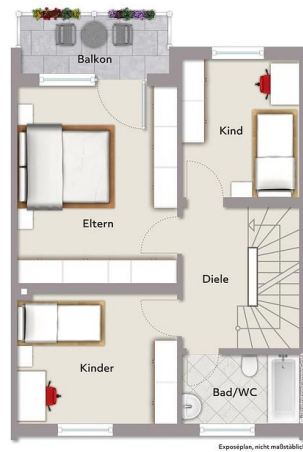


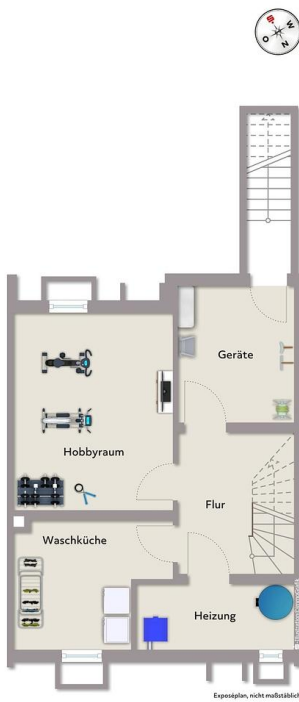












# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

