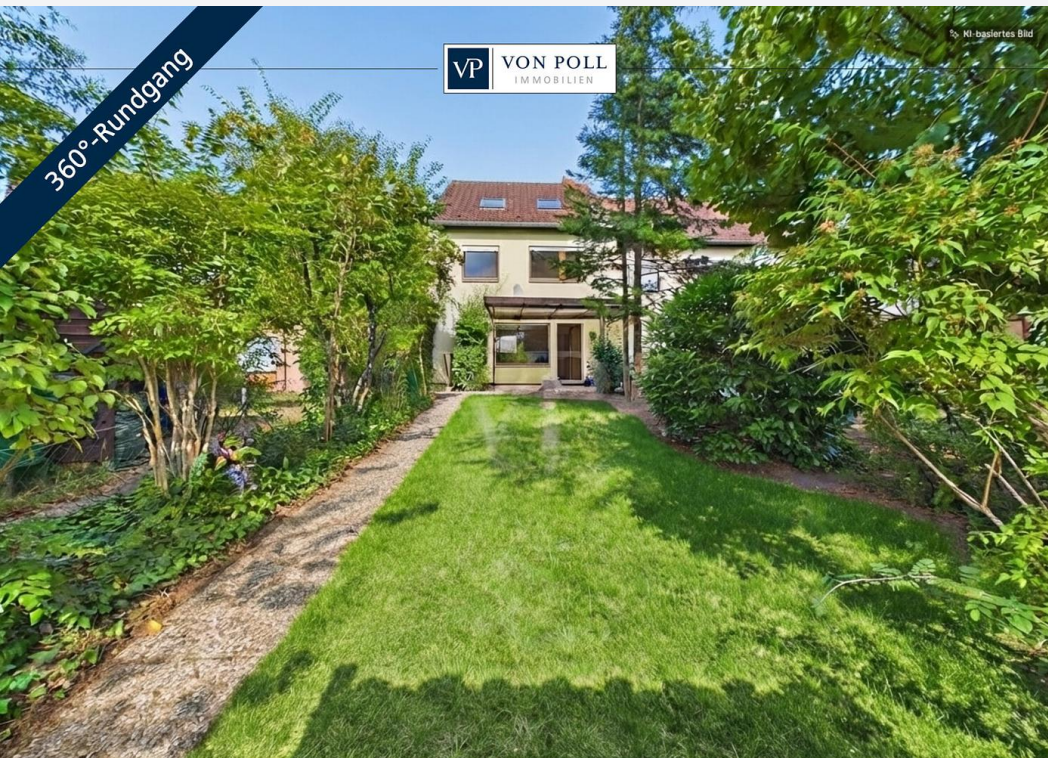




90471 Nürnberg

Wo Zukunft Wurzeln schlägt – Ihr großzügiges Reihenhaus im Herzen von Langwasser



499.000 €

Kaufpreis

154 m²

Wohnfläche

261 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

VON POLL IMMOBILIEN Nürnberg / GRIMMOBILIEN GmbH

Max Pabst

Tel.: 004991174899952

max.pabst@von-poll.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	154 m²
Grundstücksfläche	261 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.02.2036
Baujahr (Haus)	1979
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	93.40



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Befeuierung

Fernwärme	✓
-----------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1979
- Ca. 154 m² Wohnfläche auf 3 Etagen
- Ca. 261 m² Grundstück mit Terrasse und Garten
- Insgesamt 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer und ein separates Gäste-WC
- Voll unterkellert mit viel Nutz- und Stauraum
- Bad im 1. OG im Jahr 2013 erneuert
- Alle Fenster im Dachgeschoss 2006 ausgetauscht
- 2024 teilweise Innentüren erneuert
- 2024 EG: Elektrik + Verkabelung teilerneuert und geprüft
- 2024: Digitale Wasseruhr verbaut
- Doppelverglaste Kunststoff- und Holzfenster
- Überwiegend baujahrestypischer Zustand mit Modernisierungspotenzial
- Garage für zzgl. 20.000 € erwerbbar



Beschreibung

Dieses Reihennittelhaus aus dem Baujahr 1979 überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, eine familienfreundliche Aufteilung und viel Potenzial für die Verwirklichung eigener Wohnideen. Auf ca. 154 m² Wohnfläche, verteilt über 3 Wohnebenen, stehen insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, sowie 2 Badezimmer zur Verfügung. Das ca. 261 m² große Grundstück mit Terrasse und Garten ergänzt das Platzangebot und schafft einen angenehmen privaten Außenbereich.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die klassische und zugleich praktische Aufteilung des Hauses. Vom Eingangsbereich sind das separate Gäste-WC, ein Abstellraum, die Küche sowie der Wohn- und Essbereich bequem erreichbar. Die vorhandene Einbauküche bietet eine Grundlage für eine vorübergehende Weiternutzung oder eine Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen. Herzstück dieser Etage ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Große Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Lichteinfall und schaffen eine schöne Verbindung zum Außenbereich. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den rückwärtigen Garten.

Das 1. Obergeschoss ist als klassische Schlafetage angelegt. Hier befinden sich 4 separate Schlafzimmer, die sich aufgrund ihrer unterschiedlichen Größen flexibel nutzen lassen. Neben Eltern- und Kinderzimmern bieten sich die Räume ebenso als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer an. Das Badezimmer mit Badewanne wurde 2013 erneuert und komplettiert diese Etage.

Im ausgebauten Dachgeschoss eröffnet sich ein eigener, stilvoll separierter Rückzugsort. Das weitläufige 5. Schlafzimmer lässt sich flexibel nutzen, sei es als privates Eltern-Refugium, charmantes Jugendzimmer oder ruhiger Arbeits- und Gästebereich. Ein 2. Badezimmer mit Dusche bietet ein spürbares Plus an Komfort und bringt Entlastung in den Familienalltag. Ergänzende Abstellflächen schaffen dabei wertvolle Ordnung und Stauraum. Sämtliche Fenster im ausgebauten Dachgeschoss wurden im Jahr 2006 erneuert.

Zusätzliche Flächen stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Die verschiedenen Kellerräume bieten reichlich Platz für Vorräte, Hauswirtschaft, Hobby, Fahrräder oder saisonale Gegenstände.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem überwiegend baujahrestypischen Zustand mit weiterem Modernisierungspotenzial. Gleichzeitig wurden in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Maßnahmen durchgeführt.

Lage

Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Langwasser Nordost und liegt eingebettet in ein ruhiges, reines Wohngebiet, das von gepflegter Reihenhauses- und Grünstruktur geprägt ist. Der Standort kombiniert die Vorzüge einer idyllischen Nachbarschaft mit einer erstklassigen urbanen Infrastruktur.

Die Lage zeichnet sich durch extrem kurze Wege im Alltag aus: Ein gut sortierter Supermarkt sowie eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung (nur etwa 200 bis 300 Meter entfernt). Auch für Familien mit Kindern ist der Standort ideal strukturiert. Das angrenzende Schul- und Bildungszentrum – unter anderem mit der Bertolt-Brecht-Schule und dem Martin-Behaim-Gymnasium – liegt in direkter Nachbarschaft. Kindergärten und Grundschulen sind ebenfalls im nahen Umfeld angesiedelt, wodurch gewohnte Wege sicher und stressfrei zu Fuß oder mit dem Fahrrad absolviert werden können.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Langwasser Nord (Linie U1) sowie nahegelegene Bushaltestellen sind fußläufig rasch erreichbar. Von dort aus gelangen Sie ohne Umsteigen in rund 10 Minuten zum Hauptbahnhof und direkt in die



Innenstadt. Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an die Otto-Bärnreuther-Straße und die Regensburger Straße, über die der Südring (B4 R) sowie die Autobahnen A6 und A9 in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.

Neben den praktischen Vorzügen des Alltags bietet das Umfeld einen bemerkenswerten Freizeitwert. Der weitläufige Langwasserpark grenzt beinahe direkt an das Wohngebiet an und lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Ausflügen ins Grüne ein. Auch das beliebte Naherholungsgebiet um den Dutzendteich sowie das Grundig Stadion liegen nur wenige Minuten entfernt und runden dieses attraktive Lageprofil ab.

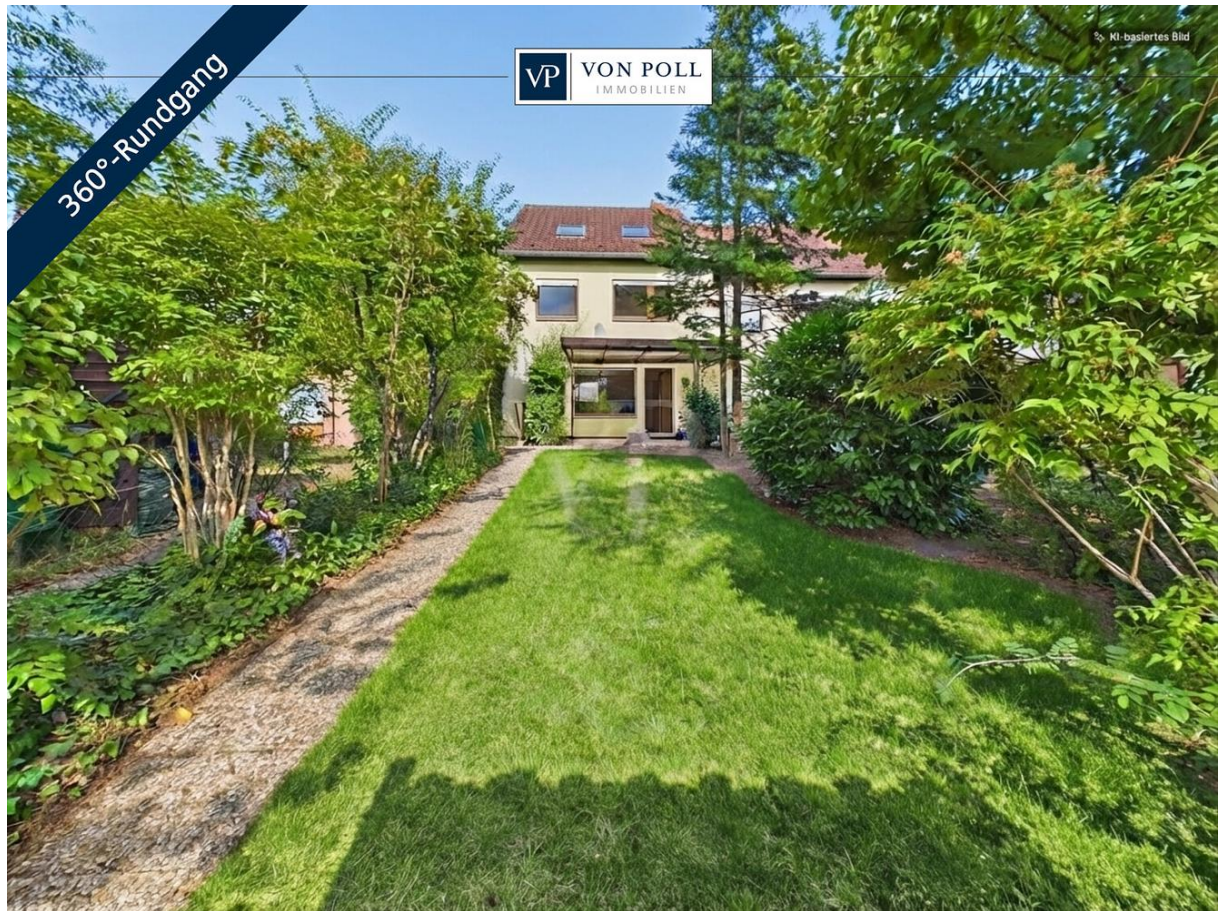
Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

























**Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.**

www.von-poll.com/nuernberg





Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg



Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell* und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com



www.von-poll.com/nuernberg





VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.



www.von-poll.com/finanzieren

