



## 90471 Nürnberg

Altes Juwel mit großem Potential! 3-Zimmer Wohnung in Nürnberg Langwasser!



**250.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Franken Finanz 100 GmbH & Co. KG**

Tel.: +4991159060002  
v.haussmann@frankenfinanz.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Wohn-/Schlafzimmer	1

### Zustand

Baujahr	1969
Zustand	sanierungsbedü

### Preise & Kosten

Kaufpreis	250.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Tiefgarage	20.000 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1969
----------------	------

### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet	✓
rollstuhlgerecht	✓
barrierefrei	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Rampe	✓
Fahrradraum	✓
seniorengerecht	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Fenster	✓
Dusche	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Zustand: renovierungsbedürftig

Stockwerk: Erdgeschoss

Badezimmer (Anzahl): 1

Schlafzimmer (Anzahl): 2

Anzahl Tiefgaragen: 1

Heizung: Zentralheizung

Baujahr: 1969

Ausstattung: Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

Infrastruktur: Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule,

Öffentliche Verkehrsmittel



## Lage

Willkommen im grünen Süden Nürnbergs – im beliebten Stadtteil Langwasser Nordwest, einer der lebenswertesten Wohnlagen der Stadt. Die Immobilie verbindet ruhiges, gepflegtes Wohnen mit einer hervorragenden städtischen Infrastruktur.

Dank der verkehrsberuhigten Anwohnerstraße genießen Sie hier ein hohes Maß an Ruhe und Sicherheit – ideal für Familien, Paare und Berufspendler. Gleichzeitig profitieren Sie von einer exzellenten Anbindung: Die U-Bahn-Station Langwasser Nord (U1) ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in rund 10 Minuten direkt in die Innenstadt. Auch der Autobahnanschluss (A73 / A6) liegt in der Nähe, sodass Sie flexibel Richtung Erlangen, Fürth oder München unterwegs sind.

Der Stadtteil überzeugt durch umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten: Das bekannte Franken-Center mit seinen zahlreichen Geschäften, Ärzten, Cafés und Restaurants ist schnell erreichbar. Hinzu kommen Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen in unmittelbarer Umgebung – alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Nicht minder attraktiv ist die grüne Umgebung. Die weitläufigen Parkanlagen rund um den Dutzendteich und den Volkspark laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannter Freizeitgestaltung ein. Auch der Tiergarten Nürnberg und das Reichsparteitagsgelände mit großem Freizeitwert befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Langwasser Nordwest bietet eine harmonische Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität – eine ausgezeichnete Wohngegend mit stabilem Preisniveau und wachsender Nachfrage.









