



## 90471 Nürnberg / Langwasser

# Großzügiges 1-Zimmer-Appartement mit Balkon in N-Langwasser



**135.000 €**

Kaufpreis

**41,74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Klaus Meier

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienwelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienwelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	41,74 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	3,43 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1969
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	135.000 €
Hausgeld	285 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.07.2028
Baujahr (Haus)	1969
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	166.00



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuern

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Das Wohn-/Schlafzimmer ist frisch renoviert, Bodenbeläge in der kompletten Wohnung (außer Bad) wurden entfernt, so kann der neue Boden dort ganz nach Ihrem Geschmack verlegt werden.

Vom Balkon aus hat man einen tollen Weitblick bis hin zum Moritzberg.

Die Wohnung ist nach Osten ausgerichtet.

Zentralheizung mit Heizkörpern.

Wohnanlage mit 70 Wohneinheiten, Baujahr 1969, laufend gepflegt und gewartet. Zwei Personenaufzüge im Haus.

Letzte Modernisierung (z. B. Fenster) 2006.



## Beschreibung

---

Schöne, großzügige 1-Zimmer-Wohnung mit separater Küche, Bad, geräumiger Diele und einem großen Balkon mit toller Fernsicht im 8. OG in Nürnberg-Langwasser.

Der Wohn-/Schlafraum wird über die Diele betreten und ist sehr hell durch große Fensterelemente auf der kompletten Seite zum Balkon hin.

Die Küche mit Fenster ist abgeschlossen und verfügt über eine ältere Einbauküche mit funktionsfähigen Elektrogeräten.

Das Badezimmer ist ausgestattet mit Badewanne, WC und Waschtisch. Auch die Waschmaschine findet dort ihren Platz.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Gemeinschaftliche Einrichtungen für Fahrräder sind vorhanden.

Ihren PKW stellen Sie bequem im öffentlichen Bereich ab, Parkmöglichkeiten sind gegeben.

## Lage

---

Die Wohnung befindet sich in Nürnberg-Langwasser in einer parkähnlichen, sehr grünen Lage unweit des Messezentrums.

Die U-Bahn-Stationen Messe oder Langwasser-Nord (U 1 bzw. U 11) sind jeweils nur ca. 10 Gehminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten in ca. 500 m Entfernung.

Ins Stadtzentrum sind es ca. 6 km.

Zur Autobahn A73 mit Anschluss an die Autobahnen A3, A6 und A9 sind es nur wenige Fahrminuten.

## Sonstige Angaben

---

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

Monatliches Hausgeld inkl. Heizungsvorauszahlung Euro 285,00, davon ca. Euro 78,00 nicht umlagefähig.

Hausmeisterdienst vorhanden.

Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme unter Tel. 0911 / 24 777 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de).







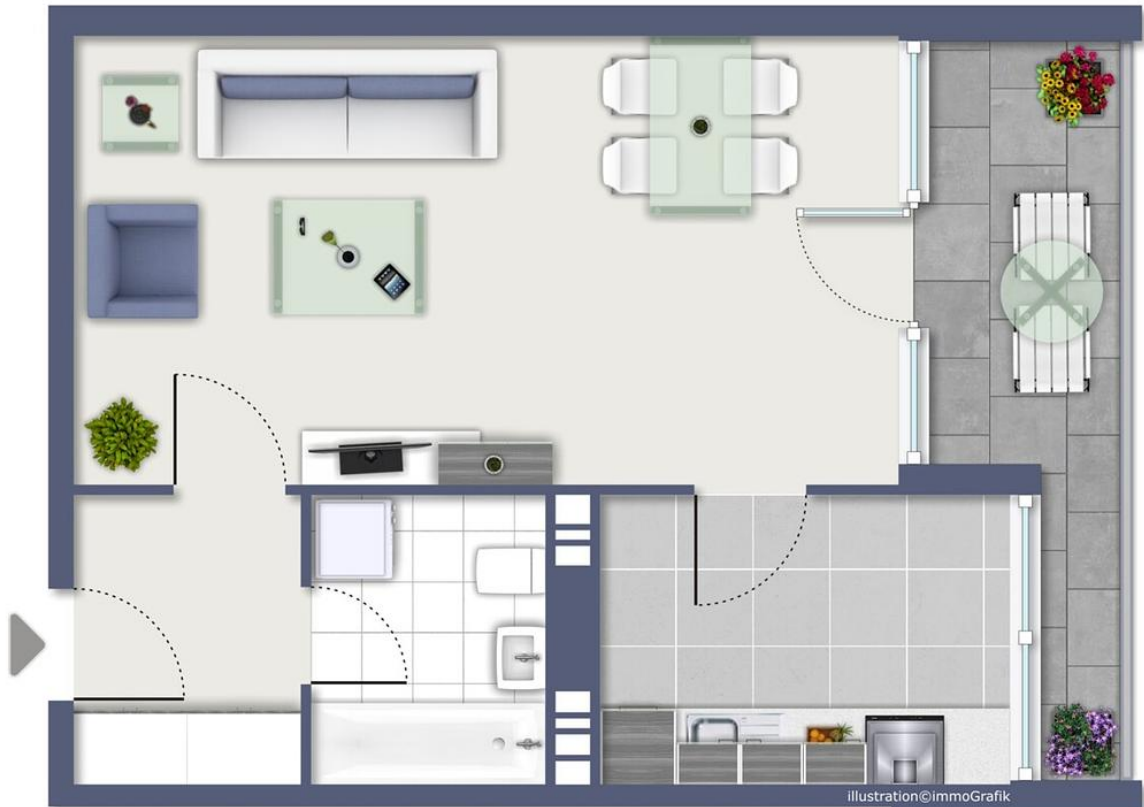












Exposéplan, nicht maßstäblich

