90473 Nürnberg

Attraktive, vermietete Wohnung in angenehmer Lage von Nürnberg-Langwasser

149.900 €
Kaufpreis

73 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Tel.: 004991125522822
claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	149.900 €
Hausgeld	247 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1972

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Heizungsart		Fahrstuhl	
Fernwärme	✓	Personen-Fahrstuhl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Diese ansprechend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 73 m² Wohnfläche ein angenehmes und vielseitig nutzbares Raumangebot. Der durchdachte Grundriss sorgt für kurze Wege und eine klare Trennung zwischen den einzelnen Wohn- und Rückzugsbereichen.

Über die Diele sind sämtliche Räume der Wohnung bequem erreichbar. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, die sich sowohl als Schlaf- und Kinderzimmer als auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das großzügig dimensionierte Wohn- u. Esszimmer bildet einen zentralen Bereich der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch sowie eine individuelle Gestaltung.

Die separate Küche ermöglicht eine funktionale Nutzung und bietet kurze Wege zum Essbereich. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Bad sowie ein separates WC, was insbesondere im Alltag zusätzlichen Komfort bietet.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der vom Wohnbereich aus zugänglich ist und zusätzlichen Freiraum im Freien bietet, ideal für entspannte Stunden oder ein gemütliches Frühstück.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihren praktischen Grundriss, die angenehme Raumaufteilung und den zusätzlichen Balkon.

Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Die Wohnung befindet sich in einem gut instandgehaltenen Wohngebäude aus dem Jahr 1972.
Der klar strukturierte Grundriss gibt es her, dass alle Räume direkt vom Flur aus zugänglich sind, was den Alltag effizient und angenehm gestaltet. Das gepflegte Wohnumfeld und der insgesamt gute Zustand des Hauses schaffen eine solide Grundlage für eine angenehme und komfortable Wohnqualität.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und es besteht noch eine Mietbindung bzw. Preisbindung bis zum 31.12.2030. Das Anwesen wurde damals als öffentlich geförderter Wohnraum erstellt. Die aktuelle Miethöhe beträgt jährlich 4128.-€. Eine Mietanpassung ist nach der Preisbindung im erlaubten Rahmen möglich.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 09.07.2029.
Baujahr lt. Energieausweis: 1972
Energieverbrauch beträgt 114 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil!

Lage

Ihre neue Immobilie liegt in einem etablierten Wohngebiet im Nürnberger Stadtteil Langwasser. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigen Wohnstraßen, gepflegten Grünflächen und einer guten Infrastruktur aus.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in gut erreichbarer Entfernung. Auch das Frankeneinkaufszentrum bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und ist bequem erreichbar.

Für Erholung und Freizeit stehen zahlreiche Grün- und Freiflächen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Bushaltestellen sowie die U-Bahn ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und zu weiteren Stadtteilen.

Auch die überregionalen Verkehrswege sind gut erreichbar, sodass die Lage sowohl für Berufstätige als auch für Familien und Gewerbetreibende attraktiv ist.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.7.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 114.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

****
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

****
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

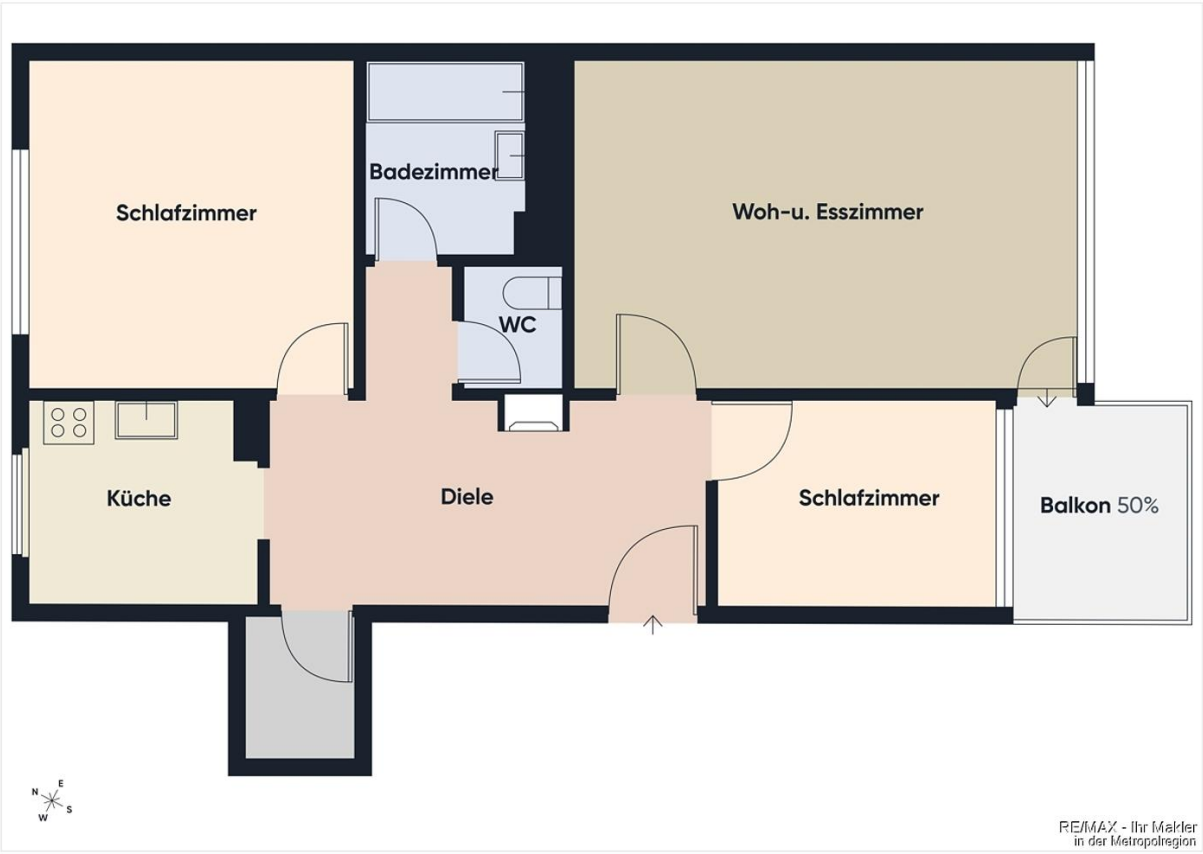
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

ERFURT
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


Schlafzimmer
Badezimmer
Woh-u. Esszimmer
WC
Küche
Diele
Schlafzimmer
Balkon 50%
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top-Makler Nürnberg
Höchstnote für
RE/MAX Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler
HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

BELLEVUE
Best Property
Agents
2026

RE/MAX
In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.

Rufen Sie uns an.
Tel. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion