



**90471 Nürnberg**

## 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Aussicht



**225.000 €**

Kaufpreis

**75 m²**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 004917661949568

[anfragen@spardaimmobilienvelt.co](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.co)  
m

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Hausgeld	260 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	17.04.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	100.40
Primär-Energieträger	FERN



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Süd-West-Balkon
- Bad mit Wanne
- Tiefgaragenstellplatz
- Außenstellplatz
- Kellerabteil
- Aufzug



## Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines 1967 erbauten Hochhauses in Nürnberg Langwasser. Die Wohnung hat eine Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> aufgeteilt in ein Wohnzimmer mit Zugang zum Südwestbalkon, einem großzügigen Schlafzimmer sowie ein Kinderzimmer. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Weiterhin steht Ihnen noch ein Abstellraum zur Verfügung. Die Küche mit einem separaten Essbereich ist von beiden Seiten des Flurs begehbar. Ein Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz und ein Außenstellplatz sind bereits in dem Kaufpreis enthalten. Ein Aufzug ist vorhanden, hält aber nur zwischen 2 Geschossen, zur Wohnung sind es dann ein paar Stufen.

## Lage

Diese charmante Etagenwohnung befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden Nürnbergs, im südöstlichen Teil der Stadt. Die ruhige und dennoch zentral gelegene Umgebung bietet eine ideale Kombination aus urbanem Lebensstil und naturnaher Atmosphäre. In unmittelbarer Nähe der Wohnung befindet sich eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, die zum Verweilen einladen. Für Naturliebhaber bieten die nahegelegenen Grünflächen und Parks ausgezeichnete Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Nachmittage im Freien. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr stellt sicher, dass Sie das pulsierende Stadtzentrum von Nürnberg sowie wichtige Knotenpunkte schnell und unkompliziert erreichen können. Diese Lage ist besonders attraktiv für Familien und Berufspendler, die Wert auf eine hohe Lebensqualität in Kombination mit optimaler Erreichbarkeit legen. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in der Nähe, was den Standort zusätzlich ideal für Familien macht. Entdecken Sie die perfekte Balance zwischen moderner Stadtentwicklung und hoher Lebensqualität in dieser wunderbaren Adresse Nürnbergs.





























Exposéplan, nicht maßstäblich

## Energieverbrauch

Energieverbrauch  
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

