



## 90473 Nürnberg

# Kleines Reihenmittelhaus in Nürnberg-Langwasser-Süd



**379.000 €**

Kaufpreis

**88,61 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**281 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88,61 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	281 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1966
letzte Modernisierung	2017
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	15.06.2026
gültig bis	14.06.2036
Baujahr (Haus)	1966
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	166,68



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Linoleum ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Befeuernng

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fernwärmeheizung
- Iso-Kunststofffenster
- neuwertige Eingangstür
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Tageslichtbad
- schön angelegter Süd/Westgarten
- elektrische Markise
- Gartenhaus
- Kelleraußentreppe
- Einzelgarage



## Beschreibung

---

Vom gefliesten Windfang gelangen Sie gleich in die helle Küche. Gegenüber befindet sich das Gäste-WC mit Fenster. Vom Wohnzimmer aus, mit einem gemütlichen Essbereich, kommt man in den wunderschön angelegten Süd/Westgarten mit toller Holzterrasse. Eine elektrische Markise schafft Schatten für die Sonnenstunden. Im Obergeschoss befinden sich drei Räume und ein Tageslichtbad mit Badewanne. Der Keller verfügt über eine praktische Außentreppe durch die man in kurzen Wegen in den Garten gelangt. Hier bietet ein praktisches Gartenhaus Platz für Gegenstände wie Fahrräder, Grill, Rasenmäher usw. Zum Haus gehört noch eine naheliegende Einzelgarage die Platz für das Auto bietet.

## Lage

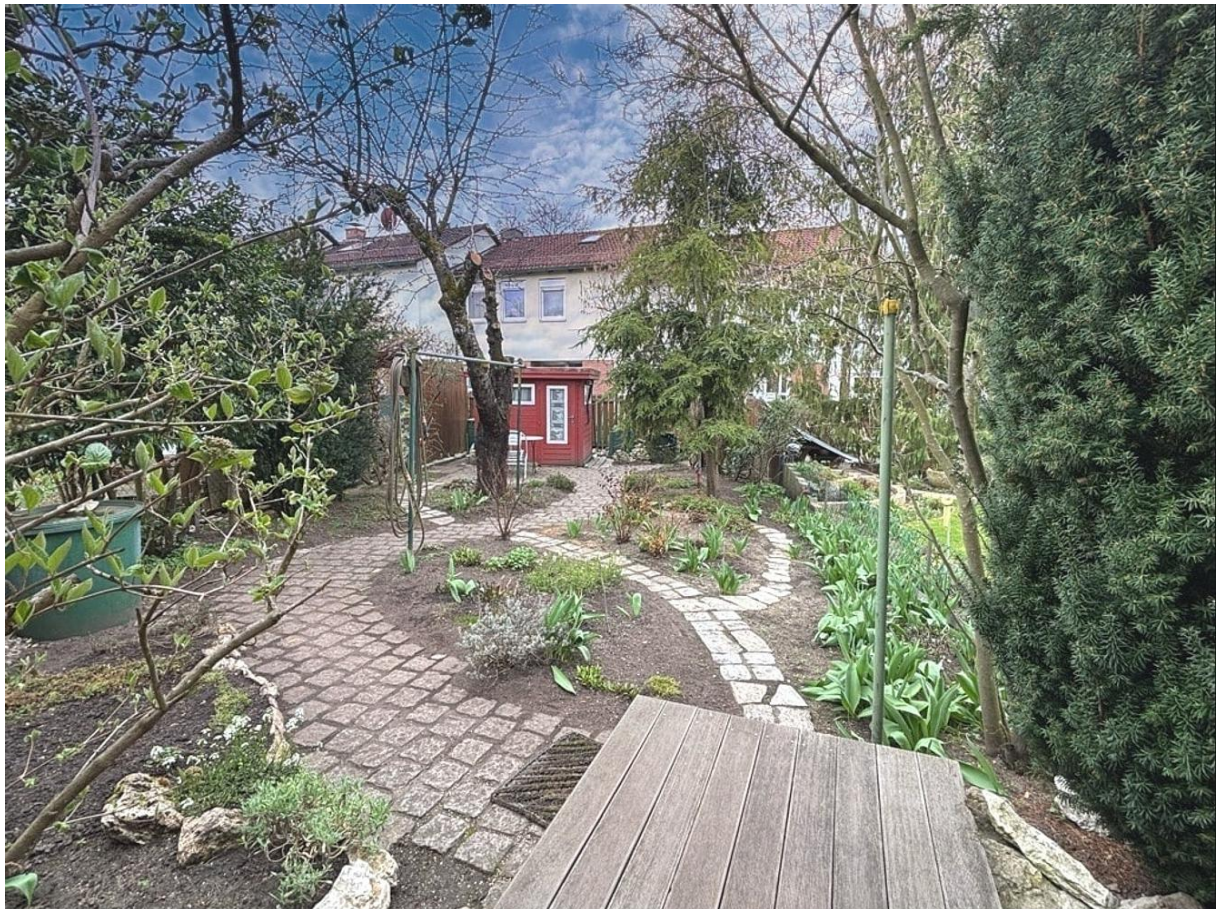
---

Das gemütliche Reihenmittelhaus befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnumgebung gelegen in Nürnberg-Langwasser-Süd, in der Julius-Leber-Strasse.

Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel liegen praktisch vor der Haustüre und sind bequem in wenigen Schritten zu erreichen. Der naheliegende Franken-Einkaufscenter bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Kindergarten und Schulen sind auch in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Der angrenzende Lorenzer Reichswald bietet ein hervorragendes Freizeitgestaltungsangebot. Hier kann man ausgedehnte Spaziergänge und Radtouren unternehmen.

Fazit: Eine zentrale jedoch ruhige und grüne Wohnumgebung !





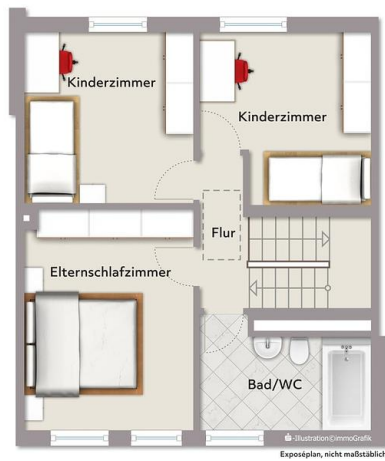














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

