



## 90471 Nürnberg

# Schöne Seniorenwohnung in Nürnberg-Langwasser



**159.000 €**

Kaufpreis

**49 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

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	49 m <sup>2</sup>
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Loggia	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.08.2018
gültig bis	30.08.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	64,20
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	B

### Preise & Kosten

Kaufpreis	159.000 €
Hausgeld	173 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

barrierefrei ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Fernwärme ✓

### Serviceleistungen

betreutes Wohnen ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 49 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 1,5
- Etage: 2. OG (mit Aufzug)
- schöner West-Balkon
- Bad-Ausstattung: Barrierefreies Duschbad
- Fenster: Isolierverglaste Kunststofffenster
- Heizungsart: Fernwärme (Zentralheizung)



## Beschreibung

Das „Betreute Wohnen am Langwassersee“ bietet die ideale Kombination aus der gewohnten Privatsphäre einer eigenen Wohnung und der beruhigenden Sicherheit für die Zukunft. Diese gut geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1995 befindet sich im zweiten Obergeschoss und ist dank des Aufzugs vollkommen barrierefrei erreichbar. Auf einer Wohnfläche von rund 49 m<sup>2</sup> genießen Sie hier ein komfortables Zuhause, das speziell auf die Bedürfnisse im Alter zugeschnitten ist.

Ein besonderer Pluspunkt ist der verlässliche Grundservice des Bayerischen Roten Kreuzes (BRK). Für eine monatliche Betreuungspauschale von 36 € steht den Bewohnern ein qualifiziertes Beratungsbüro zur Seite, das kompetent bei Fragen zur Pflege, zu Behördenangelegenheiten oder zur Organisation von Hilfsdiensten unterstützt. So ist sichergestellt, dass Sie auch bei zunehmenden körperlichen Einschränkungen den Alltag gemeinsam mit professioneller Hilfe meistern können.

Über diesen Grundservice hinaus lässt sich der Alltag durch vielfältige Wahlleistungen individuell ergänzen. Hierzu zählen unter anderem ein 24-Stunden-Hausnotrufdienst, ein täglicher Mittagstisch sowie praktische Hol- und Bringdienste. Das monatliche Wohngeld beläuft sich derzeit auf 173 € zuzüglich der individuellen Heizkosten. Bitte beachten Sie, dass die Nutzung der Wohnungen innerhalb dieser Anlage auf Personen beschränkt ist, die entweder das 60. Lebensjahr vollendet haben oder pflegebedürftig sind.

Überzeugen Sie sich selbst von der Lebensqualität und dem durchdachten Konzept dieses Immobilienangebots. Wir laden Sie herzlich dazu ein, einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns zu vereinbaren!

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Langwasser, in unmittelbarer Nähe zum beliebten Naherholungsgebiet Langwassersee. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und einen hohen Grünanteil aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Apotheken und Arztpraxen sind im nahen Umfeld oder im nahegelegenen Franken-Center bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bezeichnen: Die U-Bahn-Station (Linie U1) bietet eine schnelle und direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Zudem ergänzen verschiedene Buslinien die Mobilität vor Ort.

Der angrenzende Volkspark Dutzendteich und die umliegenden Waldgebiete bieten weitläufige Wege für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen.



















# 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.