



## 90473 Nürnberg

# Praktische 3-Zimmer Whg mit Balkon in Langwasser



**249.000 €**

Kaufpreis

**84 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

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	84 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	1990
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.10.2018
gültig bis	30.10.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1963
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	122,10
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuernng

Fernwärme	✓
-----------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1963, Massivbauweise
- Personenaufzug
- 3 Zimmer ( Wohn-, Schlaf-und Kinderzimmer)
- Küche, Bad, Gäste-WC und Diele gefliest
- Balkon mit Ostausrichtung, Zugang vom Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Separates Gäste-WC mit Warmwasserboiler
- Beheizung über Fernwärme (Zentralheizung, Heizung von 1984)
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Abstellkammer und eigenes Kellerabteil



## Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 5. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1963 im begehrten Nürnberger Stadtteil Langwasser. Das sechsgeschossige Haus ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar, der die Zwischengeschosse anfährt – ein Plus an Komfort für den Alltag.

Die Wohnung besticht durch einen durchdachten Grundriss, bei dem alle Räume vom einladenden Flur aus zentral zugänglich sind. Das großzügige Wohnzimmer empfängt Sie mit lichtdurchfluteten Fenstern und schafft eine warme, offene Atmosphäre. Vom Wohn- und Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon mit Ostausrichtung – ein perfekter Ort, um den Morgenkaffee in der Sonne zu genießen. Ein weiteres Zimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder kreatives Refugium.

Die Bodenbeläge bilden eine Mischung aus Parkett, PVC und Estrich und laden dazu ein, Ihre persönlichen Akzente durch Renovierungen oder Modernisierungen zu setzen. Im Wohnzimmer wurde Echtholzparkett verlegt. Die Küche, das gepflegte Tageslichtbad mit Badewanne und ein separates Gäste-WC sind elegant gefliest und pflegeleicht gestaltet.

Praktischer Stauraum ist durch eine Abstellkammer und ein Kellerabteil gegeben, während die Wohnung komfortabel über Fernwärme beheizt wird.

Ein Zuhause, das Funktionalität und Wohnkomfort auf charmante Weise vereint – bereit für Ihre individuellen Ideen und persönlichen Wohlfühlmomente.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns!

## Lage

Die Wohnung liegt im südöstlichen Stadtteil Langwasser von Nürnberg, einem großflächigen Wohngebiet mit durchdachter Infrastruktur. Langwasser ist geprägt von einer Mischung aus Wohnhäusern, Grünflächen und Nahversorgungsangeboten, die den Alltag erleichtern. In der Umgebung gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter kleinere Geschäfte für den täglichen Bedarf und größere Angebote im Franken-Center, einem der größten Einkaufszentren Nürnbergs mit zahlreichen Fachgeschäften und Dienstleistungen.

Auch Angebote wie Arztpraxen, Apotheken und Dienstleister sind in fußläufiger Reichweite, Schulen sowie Kindertagesstätten befinden sich in der Nähe, was den Standort für Familien praktisch macht. Für Erholung sorgen Grünbereiche, Parks sowie Freiflächen im Stadtteil, die zu Spaziergängen oder Freizeitaktivitäten im Freien einladen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut: Die U-Bahn-Linie U1 fährt in Richtung Innenstadt und Hauptbahnhof, und auch mehrere Buslinien verbinden Langwasser mit anderen Stadtteilen. Zudem ist das überregionale Straßennetz schnell erreichbar, was Fahrten mit dem Auto erleichtert.

Insgesamt bietet die Lage in Langwasser eine ruhige Wohnumgebung mit solider Versorgung, guter Mobilität und Grünflächen in der Nähe, kombiniert mit einer praktischen Erreichbarkeit von städtischen Zielen.





























# 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.

