## 90471 Nürnberg

# Langwasser ruhig + grün! Ganz oben! Freie 3-Zi.-Maisonette mit ca. 28 m² Dachterrasse + TG!




**340.000 €**
Kaufpreis

**109,86 m²**
Wohnfläche

**3**
Zimmer

bornemann immobilien

## Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**
bornemann immobilien Frau Angela Bornemann
Tel.: +49 911 206390
office@bornemann-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 109,86 m² |
| Zimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Terrassen | 1 |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | ab sofort |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Zustand | renovierungsbe |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 340.000 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inklusive |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| Ausstelldatum | 21.09.2018 |
| gültig bis | 21.09.2028 |
| Energieverbrauchkennwert | 123 |
| Primär-Energieträger | Fernwärme |
| Wertklasse | D |
| Baujahr (Haus) | 1974, |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Ausstattung

### Allgemein

| | |
|---|---|
| Abstellraum | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Befeuerung

| | |
|---|---|
| Fernwärme | ✓ |

### Fahrstuhl

| | |
|---|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |

### Bad

| | |
|---|---|
| Dusche | ✓ |

### Heizungsart

| | |
|---|---|
| Fernwärme | ✓ |
| Zentralheizung | ✓ |

### Stellplatzart

| | |
|---|---|
| Tief-Garage | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

- 2019: Einbau neuer, brauner Kunststoff-Isolierglasfenster und elektrische Rollläden
- Terrasse mit Markise
- Teppich- und PVC-Böden
- separates WC untere Ebene
- Bad obere Ebene raumhoch blau gefliest,  mit WC, zwei Waschbecken und Dusche
- massive Treppe mit Stahlgeländer
- Fernwärme
- in jeder Etage Müllschacht

## Beschreibung

Ganz oben mit einem unverbauten, freien Blick ins Grüne!  Die schön aufgeteilte 3-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von rund 110 m² befindet sich im 5. und 6. Obergeschoss, der Lift hält im Zwischengeschoss. Zu den Vorzügen der Wohnung gehören die rund 28 m² große, quadratische Dachterrasse und die freien Ausblicke.

Alle Wohnräume überzeugen mit ihrer Helligkeit, die sich durch die überwiegend nahezu bodentiefen Fenster bieten. Eine Besonderheit ist die flexible Aufteilung. Derzeit ist das Kinder- bzw. Arbeitszimmer nicht abgetrennt. Durch den Einbau einer Wand lässt sich der Bereich problemlos wieder als separates Zimmer nutzen. Die untere Ebene besteht aus dem großen Wohn-/Essbereich, Küche und WC. In der oberen Ebene befinden sich das Bad mit angrenzendem Abstellraum, das Schlafzimmer und das derzeit offene, dritte Zimmer.

Nachdem die Ausstattung der Wohnung überwiegend aus dem Baujahr stammt, ist eine grundlegende Renovierung (Bad, WC, Küche, Böden) notwendig. Die Fenster mit elektrischen Rollläden wurden 2019 erneuert.

Die gepflegte Wohnanlage wurde 1974 auf einem weitläufigen Grundstück erstellt, das einen guten Abstand zu den Nachbarhäusern und einen schönen Blick ins Grüne garantiert.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen Wasch- und Trockenraum sowie eine Sauna, die sich im Nachbarhaus befindet, zur Verfügung.

Für den Tiefgaragenstellplatz fallen zusätzlich 15.000,-- € an.

Die Wohnung ist frei.

## Lage

Langwasser,  7 km südlich der Innenstadt,  bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Innenstadt ist durch die nahe gelegenen U-Bahnhaltestelle sowie die Münchener Straße schnell zu erreichen, ebenso die Autobahnanschlussstellen der A73, A6 und A9.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung sowie Freizeiteinrichtungen sind in vielfältiger Art vorhanden, ebenso alle Schulsysteme. Die U-Bahn-Haltestelle Langwasser-Nord ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Messe, Technische Universität und die Parkanlage Dutzendteich befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die Wohnanlage liegt abseits der Straße an einem ruhigen Privatweg.

## Sonstige Angaben

Das Wohngeld beträgt laut aktuellem Wirtschafsplan 530,-- € inkl. Heizkosten für die Wohnung und 9,-- € für den TG-Stellplatz.


bornemann
immobilien







































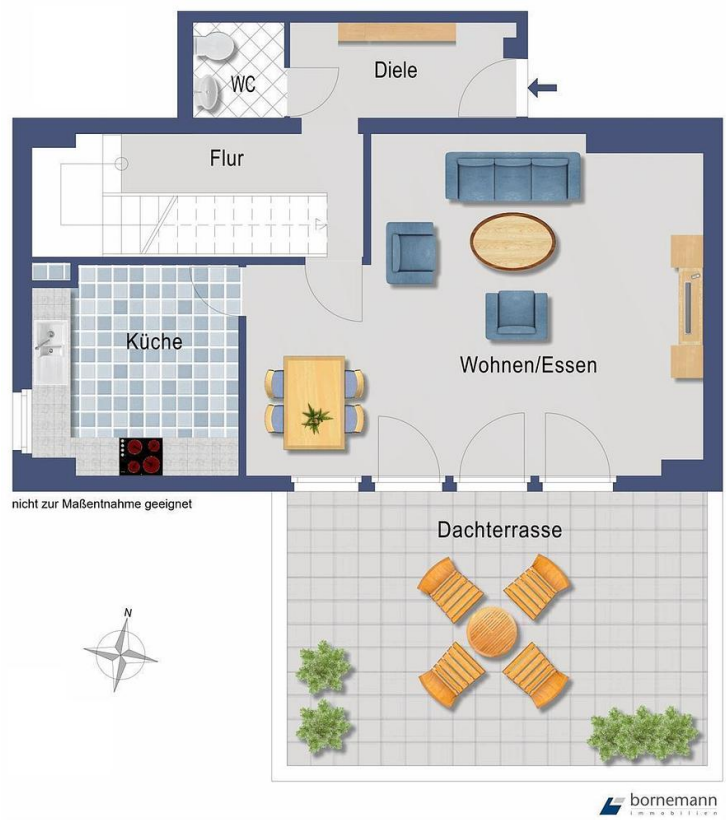











WC
Diele
Flur
Küche
Wohnen/Essen
nicht zur Maßentnahme geeignet
Dachterrasse
N
bornemann


Bad
AR.
Licht-
kuppel
Schlafen
Kind/Arbeiten
nicht zur Maßentnahme geeignet
N
bornemann