



## 90471 Nürnberg

# Großes familienfreundliches Reiheneckhaus in Nbg.-Langwasser



**579.000 €**

Kaufpreis

**159,26 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**431 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**Sparkasse  
Nürnberg**

Sparkassen  
Immobilien  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	159,26 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	431 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	1
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	579.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	18.04.2024
gültig bis	17.04.2034
Baujahr (Haus)	1978
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	145,93
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	E



## Zustand

Baujahr	1978
letzte Modernisierung	2014
Zustand	renovierungsbe
Verkaufstatus	offen
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel



## Beschreibung

Von der geräumigen Diele aus gelangen Sie in die große Küche. Ein praktischer Abstellraum sowie ein Gäste-WC mit Fenster ist auch gleich nebenan. Der große Wohn-Essbereich bietet ausreichend Platz für die Familie. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den herrlich großen, ruhigen und grünen Garten. Hier kann man entspannen und gemütlich verweilen. Im Obergeschoss findet man vier geräumige Zimmer vor. Im Bad finden Sie eine Badewanne und Dusche vor. Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut. Ein großes Studio sowie ein zusätzliches Bad mit Dusche runden dieses tolle Immobilienangebot ab.

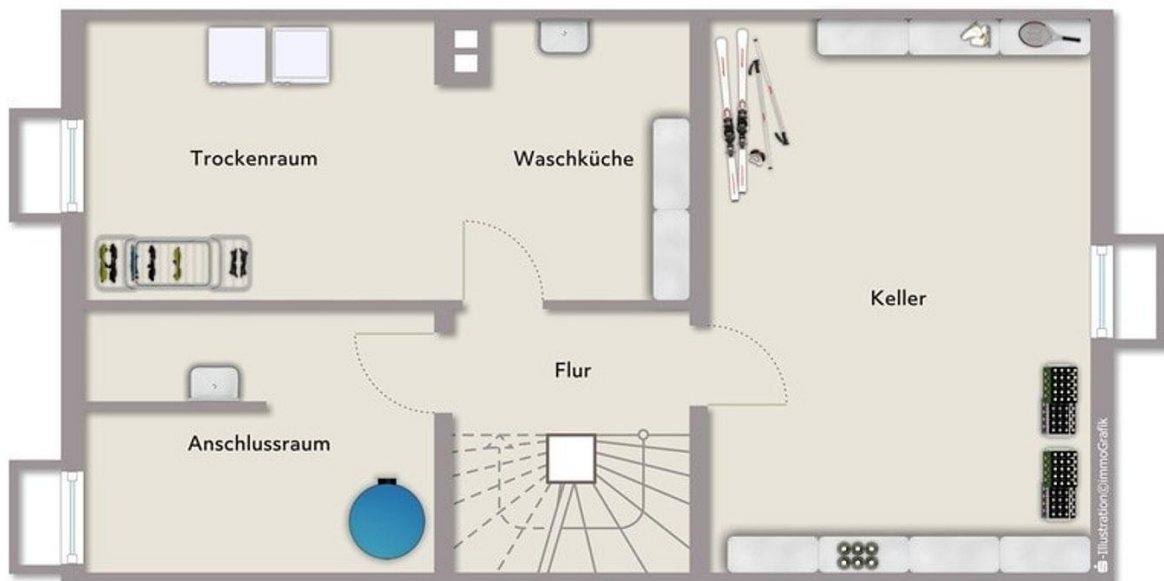
Überzeugen Sie sich einfach selbst von diesem schönen Immobilienangebot und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns !

## Lage

Dieses familienfreundliche und großes Reiheneckhaus befindet sich in Nürnberg-Langwasser, in der Thomas-Mann-Strasse. Die absolut ruhige und grüne Umgebung verschafft ein traumhaftes Wohnambiente. In der näheren Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Cafés und Restaurants aufzufinden. Zudem befindet sich das Einkaufszentrum "Franken-Center" sowie Schulen und Kindergarten ebenfalls nur ein paar Fahrminuten entfernt. Der naheliegende Nürnberger Reichswald bietet ein gutes und grünes Freizeitgestaltungsangebot.

Das Autobahnkreuz "Nürnberg-Ost" ist ebenfalls innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Sowohl eine Bushaltestelle als auch die U-Bahnstation "Scharfreiterrig" (Linie U 1) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet.





Exposéplan, nicht maßstäblich

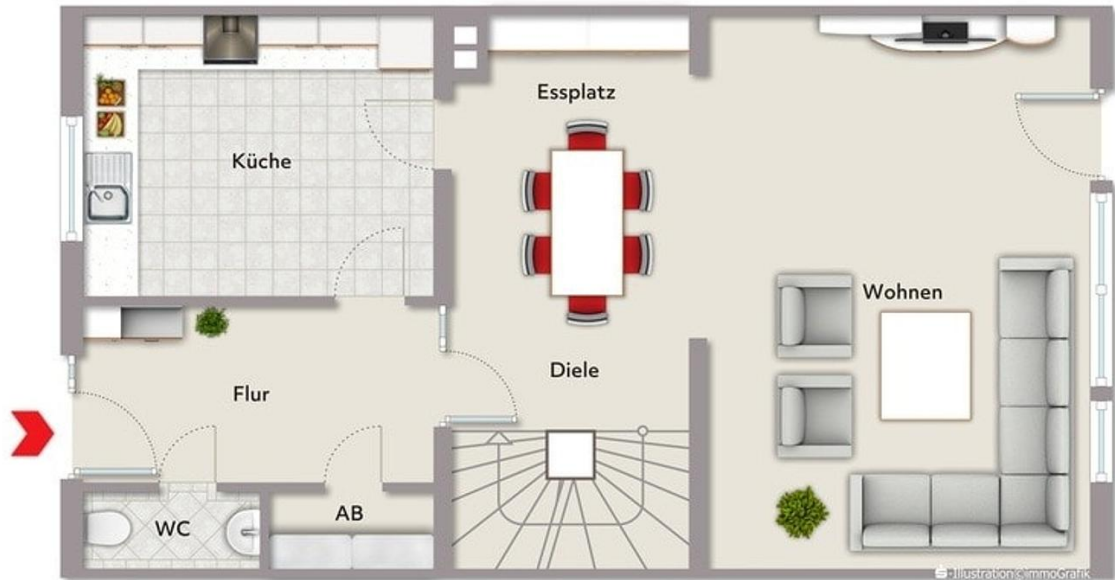
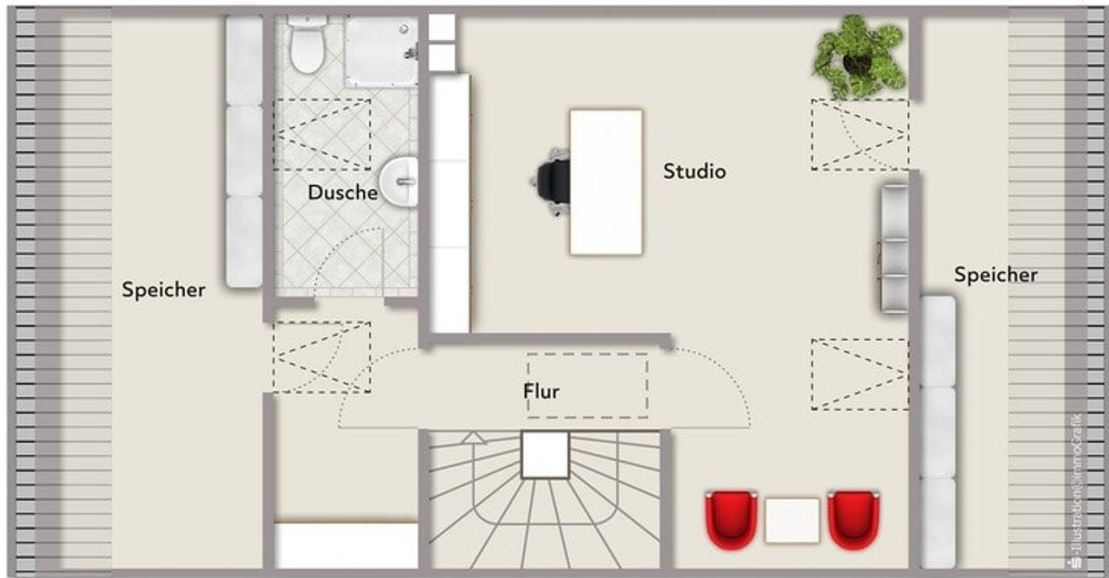


Illustration © ImmoGrafik  
Exposéplan, nicht maßstäblich



Illustration © ImmoGrafik  
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

# 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.

