



## 90471 Nürnberg

150 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ruhige Lage & Garage – Reihenhaus mit Gestaltungsspielraum in Nürnberg

OERTER  
IMMOBILIEN



**385.000 €**

Kaufpreis

**150,23 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**177 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

[info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 150,23 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 177 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer              | 4,5                   |
| Schlafzimmer        | 3                     |
| Badezimmer          | 2                     |
| Balkone / Terrassen | 1                     |
| Stellplätze         | 1                     |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Zustand

Baujahr 1986  
Zustand renovierungsbe

### Preise & Kosten

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis           | 385.000 €    |
| provisionspflichtig | ✓            |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstellungsdatum    | 30.03.2026  |
| gültig bis           | 30.03.2036  |
| Baujahr (Haus)       | 1986        |
| Wertklasse           | E           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 144.3       |
| Primär-Energieträger | Fernwärme-  |



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Laminat | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Stellplatzart

|        |   |
|--------|---|
| Garage | ✓ |
|--------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

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

### Befuerung

|                 |   |
|-----------------|---|
| Luft-Wärmepumpe | ✓ |
|-----------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- \* Ruhige Wohnlage – angenehmes Umfeld mit hoher Wohnqualität
- \* Ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche – viel Platz für Familie, Homeoffice oder Gäste
- \* Vollwertig ausgebautes Untergeschoss – zusätzliche, flexibel nutzbare Wohnfläche mit Tageslicht
- \* Terrasse & Gartenbereich – geschützter Außenraum zum Entspannen
- \* Garage inklusive – komfortables Parken bereits im Kaufpreis enthalten
- \* Solide Bausubstanz – ideale Grundlage für individuelle Modernisierung
- \* Gestaltung nach eigenen Vorstellungen – Investition gezielt einsetzen und langfristig Mehrwert schaffen



## Beschreibung

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1986 bietet auf ca. 150m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 177m<sup>2</sup> großen Grundstück die ideale Grundlage für Ihr zukünftiges Zuhause.

In angenehmer, ruhiger Wohnlage überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung mit 4,5 Zimmern, einer großzügigen Essküche inklusive Einbauküche, einem hellen Wohnzimmer mit Parkettboden und direktem Zugang zur Terrasse sowie einem Gäste-WC im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen zwei gut geschnittene Zimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne zur Verfügung. Das ausgebaute Untergeschoss bietet durch die Hanglage vollwertigen Wohnraum mit guter Belichtung und voller Raumhöhe – ideal als Homeoffice, Gäste- oder Rückzugsbereich. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Duschbad, ein separates WC sowie praktische Nebenräume.

Die Garage ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Die Immobilie befindet sich in solider Bausubstanz aus Erstbesitz und bietet eine hervorragende Basis für individuelle Modernisierungen.

## Lage

Die Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Lage im Nürnberger Stadtteil Langwasser – einem der gefragtesten Wohngebiete im Südosten der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, darunter das beliebte Franken-Center, sind schnell erreichbar und bieten alles für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für eine hervorragende Infrastruktur.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: U-Bahn und Bus bringen Sie in kurzer Zeit bequem in die Nürnberger Innenstadt. Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer guten Anbindung an die A6 und A9.

Zahlreiche Grünflächen, der Langwassersee sowie der nahegelegene Reichswald bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Eine Lage, die urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität verbindet.

## Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten – Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.



Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an [info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: [www.oerter-immobilien.de](http://www.oerter-immobilien.de)



























