



## 90471 Nürnberg / Langwasser

Ihr neues Haus ist da: Wohnlich in allen Facetten - Leben in Nürnberg Langwasser



**396.000 €**

Kaufpreis

**132,07 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**227 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Christian Sauer

Tel.: 004991124777500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132,07 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	227 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	02.10.2025

### Zustand

Baujahr	1981
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	396.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.07.2035
Primär-Energieträger	FERN
Baujahr (Haus)	1981
Energieverbrauchskennwert	48.60
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuern

Fernwärme ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Die Tapeten sind entfernt und die Bodenbeläge in den Zimmern und Fluren wurden entfernt.
- Das Studio ist nicht ausgebaut, jedoch in den Dachschrägen isoliert.
- Ein Kachel- oder Schwedenofen könnte möglich sein.
- Vor der Eingangstüre befindet sich ein praktischer Fahrrad- oder Geräteschuppen.
- Tolle Dachterrasse mit Markise



## Beschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus wurde 1981 in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch seine sehr gute Bausubstanz sowie den gepflegten Gesamtzustand. Bringen Sie Ihre eigenen Gestaltungsideen ein.

Besonders reizvoll sind die versetzten Ebenen im Innenbereich, die dem Haus eine offene und lebendige Raumwirkung verleihen. Im Wohn- und Essbereich befindet sich eine Verglasung in der Decke - diese verstärkt das wunderschöne Raumgefühl im Erdgeschoss.

Beim Betreten gelangen Sie zunächst in den Windfang, von dem aus Sie direkt das Gäste-WC erreichen. Über den anschließenden Flurbereich führt der Weg in die Küche und daneben in den Essbereich. Einige Stufen tiefer eröffnet sich das großzügige Wohnzimmer mit Blick in den Garten. Dieser ist praktisch mit Büschen und Zierpflanzen gestaltet – ideal zum Entspannen.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer, zwei weitere Zimmer sowie das Badezimmer und eine Abstellkammer. Eines der beiden Kinderzimmer hat eine sehr hohe Raumhöhe bis in den Giebel. Hier kann man sogar eine kleine Galerie errichten oder ein hohes Stockbett stellen.

Ein echtes Highlight ist die fast uneinsehbare Dachterrasse, die Ihnen private Sonnenstunden ermöglicht.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlich eine attraktive Ausbaureserve: Im derzeit nicht ausgebauten Studio steht Ihnen ein großer, vielseitig nutzbarer Raum zur Verfügung.

Auch der Keller überzeugt durch Großzügigkeit. Da kein Heizöltank benötigt wird, bietet er viel Platz für Hobbys und Stauraum. Besonders praktisch: ein großer Hobbyraum mit direktem Gartenzugang über eine Treppe, dazu zwei weitere Räume und ein Anschlussraum.

Das Haus ist voll unterkellert und wird durch eine Einzelgarage vor dem Gebäude komplettiert.

Fazit: Worauf warten Sie noch? Wecken Sie dieses liebevolle Häuschen aus dem Dornröschenschlaf und schaffen Sie sich Ihr eigenes Wohnglück! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und gehen Sie selbst auf Entdeckungsreise!

## Lage

Langwasser liegt im Südosten von Nürnberg und ist teilweise vom Lorenzer Reichswald begrenzt. Der Stadtteil gilt als Prototyp einer sogenannten Trabantenstadt, zeichnet sich heute jedoch durch eine ausgewogene Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Reihen- und Einfamilienhäusern aus. Mit seinem hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen zählt Langwasser zu den besonders lebenswerten Stadtteilen Nürnbergs. Der Name geht auf einen kleinen Bach zurück, der das Gebiet am östlichen Rand durchzieht.

Die Infrastruktur ist nahezu perfekt: Das nur wenige Gehminuten entfernte Franken-Center bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen. Ärzte, Apotheken sowie alle Dinge des täglichen Bedarfs sind direkt vor Ort, sodass sich vieles bequem zu Fuß erledigen lässt.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mit dem Auto gelangen Sie über die Münchener Straße schnell in die Nürnberger Innenstadt sowie auf die Autobahnen A6, A9 und A73.



Der öffentliche Nahverkehr ist durch die U-Bahn-Linie U1 optimal angebunden. Sie verläuft quer durch Langwasser und verbindet den Stadtteil mit den Haltestellen Langwasser Süd, Gemeinschaftshaus, Langwasser Mitte, Scharfreiterrig und Langwasser Nord direkt mit dem Zentrum. Am U-Bahnhof Langwasser Mitte befindet sich zudem ein Omnibusbahnhof mit Verbindungen in die Stadtteile Dutzendteich, Altenfurt, Fischbach und Katzwang. Von Langwasser Süd fahren Buslinien weiter nach Brunn und Birnthon.

Darüber hinaus überzeugt Langwasser durch seine naturnahe Lage. Weitläufige Grünflächen und die unmittelbare Nähe zum Lorenzer Reichswald laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung im Freien ein. Zahlreiche Sportvereine, Schwimmbäder, Fitnessstudios sowie das Gemeinschaftshaus Langwasser mit kulturellen Angeboten runden die Freizeitmöglichkeiten ab.

Für Familien bietet der Stadtteil eine hervorragende Bildungs- und Betreuungslandschaft: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind im direkten Umfeld vorhanden.

## Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe ... ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 777 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)



















































