



90473 Nürnberg

2 Zimmer Erdgeschosswohnung in Parkwohnanlage mit Balkon in N-Langwasser/Mitte



207.900 €

Kaufpreis

64,12 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Klaus Meier

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64,12 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	06.10.2035
Baujahr (Haus)	1962
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	89.20
Primär-Energieträger	FERNWAERME_

Preise & Kosten

Kaufpreis	207.900 €
Hausgeld	305 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.

Zustand

Baujahr	1962
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Bad		Heizungsart	
Wanne	✓	Zentralheizung	✓
Dusche	✓		
Fenster	✓	Befeuerung	
		Fernwärme	✓
Fahrstuhl		unterkellert	
Personen-Fahrstuhl	✓	unterkellert	ja

Beschreibung zur Ausstattung

Im Wohn- und Schlafzimmer sind Ahorn-Parkettböden verlegt, ansonsten Fliesen.

Wohn- und Schlafräume sind nach Südwesten zum ruhigen parkähnlichen Garten hin ausgerichtet.

Das Tageslichtbad verfügt über eine abgehängte Holzdecke mit integrierter Beleuchtung, es ist raumhoch gefliest.

In der Küche ist noch eine Küchenzeile (ohne Elektrogeräte) eingebaut, die auf Wunsch mit übernommen werden kann.

Der Zugang der Wohnung erfolgt über einen Laubengang.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Der Balkon verfügt aktuell über keinen Belag. Dort waren in der Vergangenheit Holzfliesen verlegt.

Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Fahrradabstellbox und -keller und Müllboxen sind vorhanden.

Hausmeisterservice vorhanden. Aufzug im Haus.



Beschreibung

Großzügige 2 Zimmer Wohnung mit Südwestbalkon in einer Parkwohnanlage in N-Langwasser, Nähe Frankencenter.

Die Wohnung liegt im Hochparterre und wird über einen Laubengang erreicht. Über den Windfang gelangen Sie in die Diele, von der aus alle anderen Räume erschlossen sind (außer die SpeiB).

Zur Südwestseite hin (mit Blick in den parkähnlich angelegten Garten) liegen das Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (hier ist kein Bodenbelag vorhanden) und das Schlafzimmer.

Eine geräumige Küche mit angegliederter SpeiB, Abstellraum und Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, WC und Waschtisch sind nach Nordosten ausgerichtet.

Sehr "grüne" Wohnlage mit angrenzenden Parkflächen.

Guter, zeitgemäßer Grundriss.

Baujahr 1962. Modernisiert 1994/2000.

Die Wohnung ist in Teilen modernisierungsbedürftig (z.B. Böden, Türen, evtl. Sanitärgegenstände/Bad etc.)

Eine sehr gute Vermietbarkeit ist gegeben.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem 7-geschossigen Wohnhaus mit insgesamt 36 Wohneinheiten, eingebettet in viel Grün.

Keinerlei Durchgangsverkehr.

Zur U-Bahnhaltestelle "Langwasser-Mitte" mit zahlreichen Busanschlüssen nur ca. 5 Gehminuten.

Großzügige öffentliche Grünflächen praktisch vor der Haustüre.

Sonstige Angaben

Bezug sofort möglich. Die Wohnung wurde bislang von den Eigentümern selbst bewohnt.

Monatliches Hausgeld inkl. Heizkostenvorauszahlung derzeit Euro 305,00, nicht umlegbare monatliche Nebenkosten wie folgt: Euro 172,00, davon Euro 111,00 Zuführung zur Rücklage.

Gesamt vorhandene Rücklagen Stand 31.12.2024 ca. Euro 250.800,00, anteilig auf die Wohnung ca. Euro 6.669,00.

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-Immobilienfachleute 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 zuhaus@sparda-immobilienwelt.de





















Exposéplan, nicht maßstäblich

