



## 90473 Nürnberg

# Schön geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Nürnberg-Langwasser



**235.000 €**

Kaufpreis

**74,97 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74,97 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	235.000 €
Hausgeld	327 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.05.2019
gültig bis	14.05.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	80,10
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	C

## Zustand

Baujahr	1967
letzte Modernisierung	2000
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuierung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Fahrstuhl

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

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fernwärmeheizung
- Iso-Kunststofffenster
- schöner heller Wohn-Essbereich
- Westbalkon mit Ausblick ins Grüne
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- getrenntes WC
- praktischer Abstellbereich
- Kellerabteil
- Garagenstellplatz im naheliegenden Garagenhaus



## Beschreibung

---

Die schöne Wohnung befindet sich im 5. Obergeschoss (mit Lift) eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses. Die gut geschnittenen Wohnräume vermitteln ein großzügiges Wohnambiente in ruhiger und grüner Umgebung.

Vom Wohnzimmer aus, mit gemütlich hellem Essbereich, gelangen Sie auf den Westbalkon, welcher zum Verweilen und Entspannen einlädt. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC ist getrennt. Gleich angrenzend findet man das Schlafzimmer und Kinderzimmer vor. Ein nützlicher Abstellbereich und ein Kellerabteil runden das Immobilienangebot ab. Zur Wohnung gehört noch ein abschließbarer Stellplatz für das Auto im naheliegenden Garagenhof.

Das monatliche Wohngeld beträgt ca. 327,-- € (zzgl. Heizkosten).

Überzeugen Sie sich einfach von dieser tollen Immobilie und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin mit uns !

## Lage

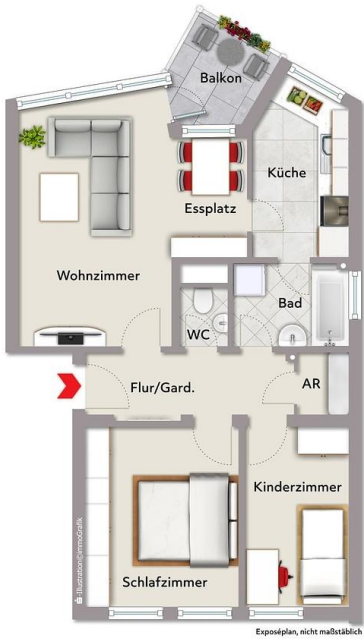
---

Diese gepflegte 3-Zimmer-ETW befindet sich in einer schönen Wohnanlage im Nürnberger Stadtteil Langwasser, in der Liebauer Straße. Das grüne Wohnumfeld und die verkehrsberuhigte Nebenstraße bieten Ihnen absolute Ruhe in zentraler Lage.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs können im naheliegenden Franken-Einkaufszentrum erledigt werden. Auch Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sind nahezu optimal. Kindergarten und Schulen sind auch in kurzen Wegen gut erreichbar.









# 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.