



90471 Nürnberg

1-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und
Schwimmbadnutzung – Küche & Bad
renovierungsbedürftig



135.000 €

Kaufpreis

47 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



DR. SCHAEFER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.

Andrea Henrici

Tel.: +49 911 92998-0

henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,69 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	135.000 €
Nebenkosten	267 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl. 19 %



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.06.2020
gültig bis	28.06.2030
Baujahr (Haus)	1973
Endenergiebedarf	152 kWh/(m²a)
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme

Zustand

Baujahr	1973
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Sauna	✓
Swimmingpool	✓

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Aufzug (erneuert 2003) führt direkt bis vor die Wohnungstür
- Bodenbelag: Laminat in Holzoptik im Wohn-/Schlafzimmer und Flur
- Balkon mit Pflanztrog und Südausrichtung
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Abstellraum in der Wohnung für praktische Aufbewahrung
- Bad mit Wanne und Lüftungsanlage, renovierungsbedürftig
- Küche (Baujahr), renovierungsbedürftig
- Massivholztüren mit Teakholzurnier und Stahlzargen, Baujahr
- Holzfenster (Verbundfenster, 2-fach) Baujahr
- Gegensprechanlage für mehr Sicherheit
- Gemeinsamer Wäscheraum im Keller für Trocknungsmöglichkeiten
- Keine Schwellen in der Wohnung für barrierefreies Wohnen
- Mitnutzung von Schwimmbad und Sauna mit Duschmöglichkeiten
- KEIN Stellplatz



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige 1-Zimmer-Wohnung mit einem sonnigen Süd-Balkon in der ruhigen Lage von Nürnberg Langwasser.

Sie befindet sich in einer Wohnanlage aus den 70-iger Jahren mit 154 Einheiten. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet Ihnen viel Potenzial zur individuellen Gestaltung. Mit renovierungsbedürftigem Bad und Küche können Sie Ihr eigenes Zuhause nach Ihren Vorstellungen schaffen.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Wohnblocks mit Aufzug, der direkt gegenüber der Wohnung liegt. Der Wohnbereich ist mit einem neuen Laminatboden in Holzoptik ausgestattet und wurde frisch geweißt, was der Wohnung einen hellen, modernen Look verleiht. Der offene Wohnbereich bietet durch die große Fensterfront und den Zugang zum Balkon nicht nur eine tolle Belichtung, sondern auch einen wunderschönen Blick ins Grüne. Der Balkon lädt mit seiner Südausrichtung und dem Blick auf den Baumbestand zum Verweilen ein und bietet viel Privatsphäre. Die Küche muss noch renoviert werden, bietet aber viel Potenzial für Ihre eigenen Ideen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und muss komplett saniert werden. Hier haben Sie die Möglichkeit, die Gestaltung ganz nach Ihrem Geschmack umzusetzen. Die Lüftungsanlage sorgt für eine angenehme Luftzirkulation, auch ohne Fenster.

Stauraum bietet der praktische Abstellraum im Flur, der Platz für Haushaltsutensilien wie Staubsauger und Regale bietet.

Als besonderes Extra können Sie die Schwimmbad- und Saunanutzung im angrenzenden Gebäude mitnutzen – ideal für Ihre Entspannung nach einem langen Tag.

Mit neuen Böden, frischen Wänden und viel Gestaltungsspielraum bietet diese Wohnung die perfekte Basis für Ihr individuelles Projekt und wird zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort.

Lage

Top Lage in Nürnberg Langwasser – Ruhig und doch perfekt angebunden.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen und dennoch bestens angebundenen Lage in Nürnberg Langwasser, nur wenige Gehminuten von der U-Bahnstation Langwasser Nord entfernt.

Der weitläufige Gebäudekomplex ist von altem Baumbestand, gepflegten Büschen und einem Spielplatz umgeben und bietet viel Luft zwischen den Gebäuden, was zu einer besonders angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt. Der gut durchdachte, hitzeresistente Außenbereich sorgt für eine hohe Lebensqualität, auch an heißen Sommertagen.

Die U-Bahnstation erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten, was Ihnen eine schnelle und umweltfreundliche Verbindung zur Nürnberger Innenstadt ermöglicht. Auch die Autobahn sowie Kraftfahrstraßen sind schnell und bequem erreichbar.

Für Parkmöglichkeiten ist ebenfalls bestens gesorgt – es stehen zahlreiche Stellplätze zur Verfügung.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie medizinische Einrichtungen wie Apotheken, Physiotherapiepraxen und Ärzte. Auch Schulen sowie Kinderkrippe und -garten sind in kürzester Zeit erreichbar. Die Nürnberger Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone und einem breiten Angebot an Geschäften, Freizeitmöglichkeiten und Gastronomie erreichen Sie mit der U-Bahn in kürzester Zeit.

Sonstige Angaben

Instandhaltungsmaßnahmen und Sonderumlagen:

Die Eigentümergemeinschaft hat sich in den letzten Jahren intensiv mit der Behebung eines Sanierungsstaus beschäftigt und verschiedene Maßnahmen umgesetzt. Alle Brandschutzvorschriften wurden inzwischen vollständig umgesetzt, und die Mängel der Bauordnungsbehörde konnten weitgehend behoben werden. Angesichts der zunehmenden



Starkregenereignisse wurde die Dringlichkeit einer Dachsanierung erkannt. Nach sorgfältiger Vorarbeit in Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro wurde 2025 der erste Abschnitt der Sanierung begonnen. Die Eigentümergemeinschaft hat hierfür der Erhebung jährlicher Sonderumlagen zugestimmt. Die Sanierung des Schwimmbads wurde bereits erfolgreich abgeschlossen. Zudem finden regelmäßig Legionellenprüfungen in der Wohnanlage statt.

Gesamteindruck:

Dieses Objekt glänzt mit seiner ruhigen Lage in einer grünen, von altem Baumbestand umgebenen Wohnanlage in Nürnberg Langwasser. Die gut durchdachte Bauweise bietet viel Raum und Luft, wodurch die Wohnung besonders einladend wirkt.

Die 1-Zimmer-Wohnung besticht durch einen cleveren Schnitt, der trotz der kompakten Größe ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Der Zugang ist barrierefrei, da der Aufzug direkt bis vor die Wohnungstür führt und die Wohnung selbst ohne Schwellen auskommt – ideal für komfortables Wohnen.

Der Süd-Balkon bietet nicht nur viel Sonne, sondern auch einen schönen Blick ins Grüne. Küche und Bad sind zwar renovierungsbedürftig, bieten jedoch großes Potenzial für eine individuelle Gestaltung und können nach der Sanierung zu einer echten Wohlfühloase werden.

Insgesamt eignet sich die Wohnung hervorragend für Minimalisten oder Pendler, die eine perfekte Work-Life-Balance in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Lage suchen.

















