



## 90473 Nürnberg

# Reihenmittelhaus in Nürnberg-Langwasser



**389.000 €**

Kaufpreis

**116,46 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**306 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
In Vertretung der **Sparkassen  
Immobilien**  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116,46 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	306 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.04.2022
gültig bis	25.04.2032
Primär-Energieträger	Öl
Baujahr (Haus)	1963
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	169,00
Wertklasse	F

### Preise & Kosten

Kaufpreis	389.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Courtage-Hinweis	Käuferprovision

### Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel

Öl-Umluftheizung  
 Gasanschluß im Haus  
 Kunststoff-Isowenster  
 Tageslichtbad mit WC, Dusche und Badewanne  
 Gäste-WC im Erdgeschoss  
 Abstellraum mit eigenem Eingang im EG  
 elektrische Markise an der Terrasse  
 Dachgeschoss bereits ausgebaut  
 Garage mit elektrischem Garagentorantrieb (ca. 2 Min. Fußweg entfernt)



## Beschreibung

---

Vom Hauseingang betreten Sie über den Flur das schöne Reihenmittelhaus. Von hier aus erreichen Sie das Gäste-WC mit Fenster. Angrenzend befindet sich die Küche mit gemütlichen Essbereich und Durchreiche in das Wohnzimmer. Im Erdgeschoss mit separaten Zugang befindet sich noch ein praktischer Abstellraum.

Vom gemütlichen Wohnzimmer mit Kachelofen aus gelangen Sie auf die schöne Ost/Südterrasse mit elektrischer Markise. Der schöne Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein.

Das Obergeschoss verfügt über drei Räume und ein schönes Tageslichtbad mit WC, Wanne und Dusche.

Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut und kann als Gäste- bzw. Arbeitsbereich gut genutzt werden.

Der Keller ist teilunterkellert und verfügt bereits über einen Gasanschluss.

Zum Haus gehört eine Garage, welche Sie in kurzen Wegen bequem erreichen können.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem tollen Immobilienangebot und vereinbaren einfach einen Besichtigungstermin mit uns !

## Lage

---

Dieses schöne Reihenmittelhaus befindet sich in dem beliebten Nürnberger Stadtteil Langwasser (Nähe Südklinikum) in der Coseler Strasse. Die nähere Umgebungsbebauung ist geprägt von Reihenhäusern. Es handelt sich um eine sehr ruhige und grüne Wohngegend, welche ein angenehmes Wohnambiente vermittelt. Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten (Franken-Einkaufszentrum) können fußläufig bequem erreicht werden. Kindergärten sowie verschiedene Schulen stehen ebenfalls zur Verfügung.





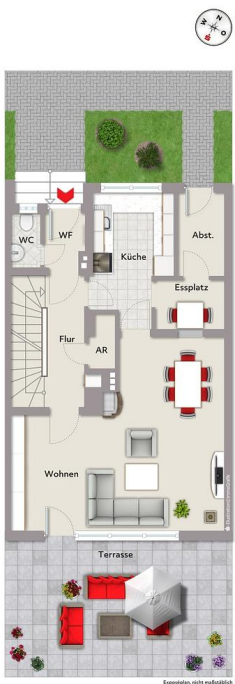














# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.