



## 90473 Nürnberg

# Schöner Reiheneckbungalow in Nürnberg-Langwasser



**429.000 €**

Kaufpreis

**120,89 m<sup>2</sup>**    **384 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**4,5**

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	120,89 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	384 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1973
letzte Modernisierung	2022
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

### Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	03.02.2026
gültig bis	02.02.2036
Baujahr (Haus)	1973
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	246,30



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Befeuernng

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Flachdach	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse
- Fernwärmeheizung
- Iso-Kunststofffenster (1994)
- großer Küchen- und Essbereich mit Fenster (ca. 25m<sup>2</sup>)
- Tageslichtbad mit Badewanne
- extra Duschbad mit WC und Fenster
- schöne Raumaufteilung
- toller Südgarten
- großer Kellerbereich
- Einzelgarage



## Beschreibung

---

Durch den Windfang gelangt man in den schön geschnittenen Bungalow. Eine herrlich große Küche mit Oberlicht und angrenzendem Essplatz mit Fenster schaffen eine gemütliche Wohnatmosphäre. Gleich angrenzend gelangt man über zwei kleine Stufen in den Wohnbereich mit Zugang zum uneinsehbaren Südgarten. Drei weitere Räume stehen als Schlaf- und Kinderzimmer zur Verfügung. Gleich nebenan befindet sich ein Tageslichtbad mit Badewanne. Ein weiteres Duschbad mit Fenster und WC ist für Familien mit Kindern sehr von Vorteil. Im großen Kellerbereich hat man Platz für Haushaltsgegenstände des täglichen Bedarfs und kann einige Räume für Hobbies optimal nutzen. Zum Haus gehört eine naheliegende Einzelgarage. Überzeugen Sie sich einfach selbst von diesem tollen Immobilienangebot und vereinbaren gleich einen Besichtigungstermin mit uns !

## Lage

---

Dieser familienfreundliche Reiheneckbungalow befindet sich in Langwasser in der Nähe des Südklinikums, in der verkehrsberuhigten Stichstraße, in der Carl-Legien-Straße. Das grüne und ruhige Wohnumfeld verschafft ein traumhaftes Wohnambiente. Spielen vor der Haustüre bzw. ein uneinsehbarer Garten bieten optimale Wohnverhältnisse für Familien. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sowie Ärzte, Schulen und Kindergarten sind bequem und in kurzen Wegen zu erreichen.

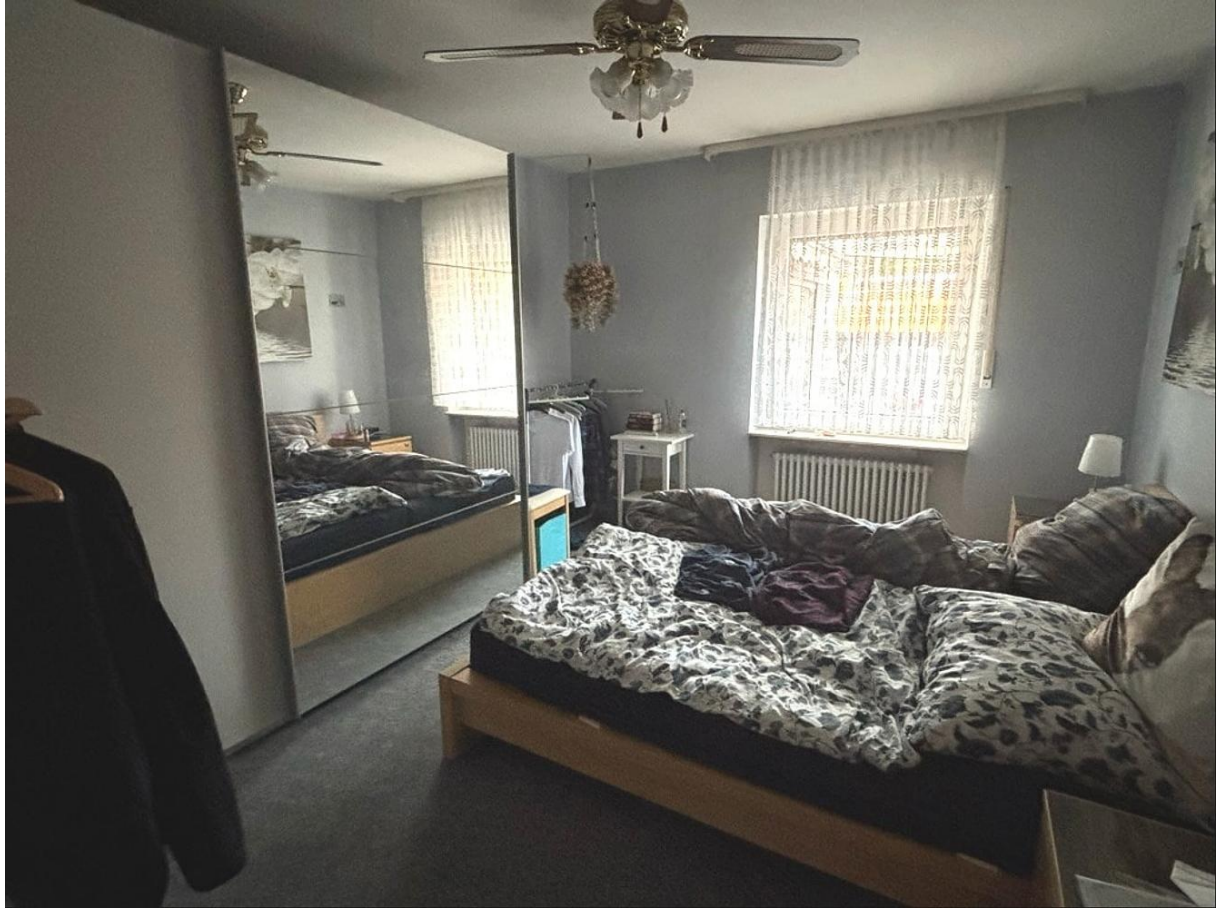
























# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

