



90473 Nürnberg

Familienfreundliches Domizil mit zauberhaftem Garten - Ihr neues Zuhause in sehr guter Lage von Nürnberg-Langwasser



475.000 €

Kaufpreis

102 m²

Wohnfläche

226 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ilona Wolf Immobilien

Tel.: 017620472116

info@ilonawolf-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	102 m ²
Grundstücksfläche	226 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	475.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	Herzlich
Garage	1 €



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.04.2026
gültig bis	10.04.2036
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	107,2
Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

unterkellert ja

Bodenbelag

Parkett ✓

Fliesen ✓

Befeuering

Fernwärme ✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen ✓

Bad

Fenster ✓

Wanne ✓

Heizungsart

Fernwärme ✓

Ofen ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Erdgeschoss:

- Flur
- Küche
- Wohn-/Esszimmer
- Gäste-WC

Obergeschoss:

- Flur
- Schlafzimmer
- Zwei Kinderzimmer
- Tageslicht-Badezimmer mit Wanne

Dachgeschoss:

- Zusätzliche Nutzfläche als Homeoffice

Keller - Vollunterkellert

- Büro/Zimmer mit Heizung
- Wasch-/Hausanschlussraum
- Vorratsraum
- Heizung

Garage

- Einzelgarage im Garagenhof

Renovierungen:

- 2002: Kunststofffenster, doppeltverglast
- 2007: Massivholztreppe zum Dachgeschoss
- 2009: Terrassenüberdachung
- 2009: Haustüre



2010: Sicherungskasten
2017: Heizungsregelung

Einzugstermin:

- August 2026



Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses familienfreundliche Reihenhaus befindet sich in begehrter Wohnlage von Nürnberg-Langwasser – ruhig gelegen und zugleich hervorragend angebunden. Die Immobilie überzeugt durch einen durchdachten Grundriss sowie umfassend und sorgfältig ausgeführte Renovierungsarbeiten.

Die Wohnfläche von ca. 102 m² erstreckt sich über zwei Ebenen. Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, eine Küche sowie ein Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet mit drei Zimmern und einem Tageslichtbad einen idealen Rahmen für Familien. Zusätzliche Nutzfläche schafft das ausgebaute Dachgeschoss, das sich flexibel als Rückzugsort, Homeoffice oder Hobbyraum nutzen lässt und bequem über eine hochwertige Massivholztreppe erreichbar ist.

Im Untergeschoss stehen Ihnen neben klassischen Keller- und Abstellräumen auch ein großes, helles und beheiztes Zimmer zur Verfügung, das vielseitig genutzt werden kann. Ein besonderes Highlight ist der großzügige, liebevoll angelegte Garten mit vielfältiger Bepflanzung – ein perfekter Ort zum Entspannen und für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Einzelgarage mit zusätzlichem Stauraum im Garagenhof.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu und stehen Ihnen für eine zeitnahe Besichtigung zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lage

Der Stadtteil Langwasser gehört zu den beliebten Wohnlagen im Nürnberger Süden und überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur, ruhige Wohnstraßen sowie eine hohe Lebensqualität. Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Nürnberger Reichswald, der ideale Bedingungen für erholsame Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden in der Natur bietet.

Für eine komfortable Nahversorgung ist bestens gesorgt: Das Franken-Center, zahlreiche Supermärkte, Drogerien sowie der Wochenmarkt am Heinrich-Böll-Platz bieten vielfältige Einkaufsmöglichkeiten. Ergänzt wird dies durch eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit dem Klinikum Nürnberg Süd, Apotheken und verschiedenen Arztpraxen in der Umgebung. Familien profitieren von einem besonders kinderfreundlichen Umfeld. Mehrere Kindertagesstätten sowie Schulen wie die Adalbert-Stifter-Grund- und Mittelschule und weitere Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar. Auch das Freizeitangebot lässt keine Wünsche offen – mit dem Langwasser-Bad, zahlreichen Spielplätzen, Sportvereinen und großzügigen Grünflächen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Langwasser-Süd (Linie U1) befindet sich in fußläufiger Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt – der Hauptbahnhof ist in etwa 13 Minuten erreichbar. Zudem bieten die nahegelegenen Autobahnen A3, A6, A9 und A73 eine optimale Anbindung für Pendler. Der Albrecht-Dürer-Flughafen Nürnberg ist rund 16 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Insgesamt vereint Nürnberg-Langwasser ruhiges, naturnahes Wohnen mit den Vorzügen urbaner Infrastruktur – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, Paare und alle, die stadtnah und zugleich entspannt leben möchten.















