



## 90473 Nürnberg

# Gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit großer Loggia und Aufzug



**285.000 €**

Kaufpreis

**85,96 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**IMMOsmile GmbH**

Matthias Glöckler

Tel.: 0160 1547592

[matthias.gloeckler@immo-smile.de](mailto:matthias.gloeckler@immo-smile.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85,96 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7,58 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	285.000 €
Hausgeld	237,59 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.10.2018
gültig bis	30.10.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1963
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	139.2

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr	1963
letzte Modernisierung	2026
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Fahrstuhl

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

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1963/1964 und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, eine attraktive Außenfläche und eine solide technische Grundlage.

Der zentrale Flur erschließt sämtliche Räume der Wohnung und sorgt für kurze Wege im Alltag. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und durch seine angenehmen Proportionen eine hohe Wohnqualität schafft. Direkt angrenzend befindet sich die Loggia mit ca. 7,6 m<sup>2</sup> Fläche in sonniger Südwest-Ausrichtung, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Ein besonderes Highlight ist die Erreichbarkeit der Loggia sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus. Dadurch entsteht ein zusätzlicher Wohnkomfort, der in dieser Form nur selten zu finden ist.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Der Küchenbereich bietet ausreichend Platz für die individuelle Gestaltung einer neuen Einbauküche. Eine praktische Abstellkammer schafft zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsgeräte.

Das Tageslichtbad ist mit einer Duschwannen-Kombination, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das den Wohnkomfort insbesondere für Familien und Besucher erhöht.

Bereits durchgeführte Maßnahmen schaffen eine gute Grundlage für die weitere Gestaltung der Wohnung. In den Wohnräumen wurde ein neuer Estrichboden eingebracht, sodass der gewünschte Bodenbelag unmittelbar nach den eigenen Vorstellungen verlegt werden kann. Die doppelt verglasten Kunststofffenster sorgen für eine solide energetische Basis.

Auch in technischer Hinsicht wurden bereits wichtige Investitionen vorgenommen. Die Fernwärmeübergabestation wurde erst kürzlich erneuert, ebenso die Heizkörper der Wohnung. Dadurch sind wesentliche Bestandteile der Heizungsanlage bereits auf einem aktuellen Stand.

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Aufzug, ein gemeinschaftlicher Waschkraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Stellplätze befinden sich ausreichend direkt vor dem Gebäude und können von allen Bewohnern genutzt werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen des Nürnberger Stadtteils Langwasser. Anders als die vielfach bekannten Großwohnanlagen prägen in diesem Bereich überwiegend Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und kleinere Wohnanlagen das Straßenbild. Die gewachsene Nachbarschaft, der hohe Grünanteil sowie die ruhige Wohnatmosphäre machen diesen Standort seit vielen Jahren besonders beliebt.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Das nur wenige Minuten entfernte Franken-Center zählt mit über 100 Geschäften, Gastronomiebetrieben und Dienstleistern zu den wichtigsten Einkaufsstandorten der Metropolregion und bietet nahezu alles für den täglichen Bedarf an einem Ort. Ergänzt wird das Angebot durch Ärzte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche weitere



Einrichtungen des täglichen Lebens.

Ein besonderer Standortvorteil ist die unmittelbare Nähe zum Klinikum Nürnberg Süd, einem der größten medizinischen Versorgungszentren Nordbayerns und bedeutenden Arbeitgeber der Region. Gleichzeitig befindet sich das beliebte Langwasserbad mit Hallenbad, Sauna- und Wellnessbereich in kurzer Entfernung und erweitert das Freizeitangebot um eine attraktive Sport- und Erholungsmöglichkeit.

Für einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert sorgt der nahegelegene Lorenzer Reichswald. Die weitläufigen Waldgebiete bieten ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Joggingrunden, Fahrradtouren und zahlreiche weitere Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür. Diese naturnahe Umgebung stellt einen erheblichen Mehrwert dar und verbindet die Vorteile städtischen Wohnens mit einem hohen Maß an Lebensqualität.

Familien profitieren von einer guten Bildungsinfrastruktur mit Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen im näheren Umfeld. Die kurzen Wege und die gewachsene Wohnstruktur machen den Standort auch für langfristige Wohnentscheidungen besonders attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station Langwasser Süd ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung zum Nürnberger Hauptbahnhof sowie in die Innenstadt. Über den zentralen Busbahnhof Langwasser Mitte bestehen zudem zahlreiche Verbindungen in die umliegenden Stadtteile und Gemeinden. Die nahegelegene Anschlussstelle Nürnberg-Langwasser ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Bundesautobahn A6, wodurch sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch die gesamte Metropolregion bequem erreichbar sind.

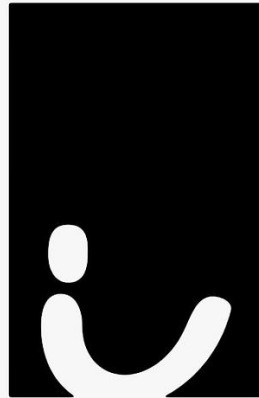








[www.immo-smile.de](http://www.immo-smile.de)



# IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN