90473 Nürnberg

Schönes Reihenmittelhaus in Nürnberg-Langwasser

369.000 €
Kaufpreis

105,72 m²
Wohnfläche

251 m²
Grundstücksfläche

4,5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Gerd Rogler
Tel.: 0911/230-4516
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105,72 m²
Nutzfläche	15,74 m²
Grundstücksfläche	251 m²
Zimmer	4,5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1959
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	369.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
Courtage-Hinweis	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.08.2024
gültig bis	29.08.2034
Baujahr (Haus)	1959
Endenergiebedarf	142,30
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas

Ausstattung

Allgemein

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

Heizungsart

Ofen	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓
Linoleum	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse

- Gasumluftheizung
- überwiegend Iso-Kunststofffenster
- Tageslichtbad mit Badewanne
- separates Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss
- Echtholzparkettböden
- Echtholzvertäfelung im Treppenaufgang
- maßangefertigter Einbaukleiderschrank im Flur im Obergeschoss
- großer Balkon
- toller Garten mit Terrasse und Gartenhaus
- Kellerersatzraum mit separater Eingangstür
- praktische Abstellbereiche

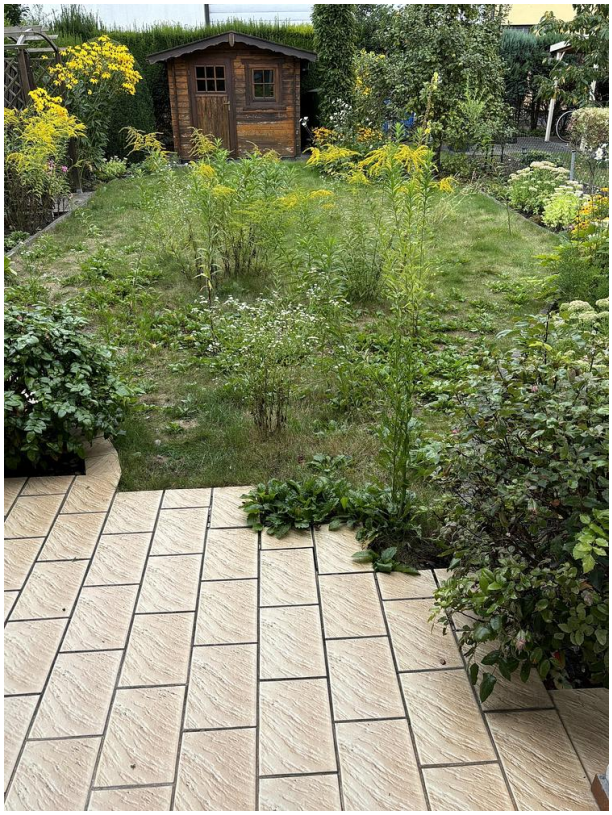
Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus, das von den Eigentümern bisher selbst bewohnt und liebevoll behandelt wurde, bietet Ihnen ein ideales Wohnumfeld. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und zahlreichen Annehmlichkeiten bietet sich das Haus als gute Wahl für Paare und Familien an.
Das Reihenhaus erstreckt sich über zwei Etagen.
Im Erdgeschoss finden Sie ein einladendes Wohnzimmer, das mit Echtholzparkett ausgelegt ist und eine gemütliche Atmosphäre schafft. Direkt neben dem Wohnzimmer liegt die Küche. Hier angrenzend ist ein praktischer Kellerersatzraum mit separater Eingangstüre, die Ihnen einen Zugang von Außen ermöglicht.
Zusätzlich verfügt das Erdgeschoss über ein kleines Gäste WC mit Fenster und einer Waschküche. Diese kann alternativ als Erweiterung vom Wohnzimmer dienen und unkompliziert zu einem Essplatz umgebaut werden. Von hier aus gelangen Sie ebenfalls direkt auf die schöne Terrasse und in den Garten. Hier finden Sie auch ein kleines Gartenhaus vor.
Im Obergeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit Parkettboden, welches über einen Balkon verfügt, der Ihnen zusätzlichen Raum im Freien bietet. Neben dem Schlafzimmer befinden sich zwei weitere Zimmer, die flexibel als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zusätzlich gibt es ein Gästezimmer. Auch hier haben Sie direkten Zugang zum Balkon. Das Tageslichtbad mit Badewanne sowie in praktischer Abstellbereich befinden sich ebenfalls auf dieser Wohnebene.
Der Dachboden wurde bereits ausgebaut und dient derzeit als Stauraum für Haushaltsgegenstände. Er kann aber auch zusätzlich als Wohnraum genutzt werden, wenn im kleinen Abstellraum eine Treppe eingebaut wird.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

Lage

Gute Wohnlagen sind nach wie vor gefragt ! Das angenehme und ruhige Wohnumfeld der Leobschützer Straße im Stadtteil Langwasser ist in den letzten Jahren immer beliebter geworden.
Die Nachbarn kennen sich noch und nutzen die vielen Vorteile dieser Region.
Hier finden Sie Kindergarten, Schulen, Hallenbad, Einkaufszentrum, Ärztehäuser, Krankenhaus und alles was Sie sonst noch benötigen in unmittelbarer Nähe vor.
Auch die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist nahezu optimal.
Überzeugen Sie sich am besten bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.



Terrasse
Waschküche
Wohn-/Esszimmer
TRH
Abstell
Küche
WF
WC

Loggia
Gast
Eltern
Abst.
Flur
TRH
Kind
Kind
Bad
Exposéplan, nicht maßstäblich

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

Capital – Makler-Kompass – Top-Makler Nürnberg – Höchstwerte für Sparkasse Nürnberg

WirtschaftsWoche – Höchstes Kundenvertrauen 2020 – Sparkassen-Finanzgruppe/LBS

Focus Money – Fairster Immobilienmakler – 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut – Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland – Ausgabe 6/2021

Bellevue Best Property Agents 2021

98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GmbH Vermittlungs

Sparkasse Nürnberg