

Hier ist Platz für die Familie !



Großes Reiheneckhaus in Nbg.-Langwasser-Nord

- Baujahr ca. 1978 - ca. 159,26 m² Wohnfläche - ca. 431 m² Grund
- Fernwärmeheizung - neuwertige Haustüre und Isofenster (2014)
- zwei Bäder - separates Gäste-WC- praktischer Abstellraum
- herrlich grüner und ruhiger Süd/Westgarten - Garage
- EA: bedarfsorientiert, Bj 1978, Hzg.: Fernwärme, EEK: E, 145,93 kWh/(m²-a)

Kaufpreis: 579.000 EUR

Käufercourtage: 3,57% inkl. ges. MwSt.



Gerd Rogler
Tel. 0911/230-4516
gerd.rogler@sparkasse-nuernberg.de



LAGE

Dieses familienfreundliche und großes Reiheneckhaus befindet sich in Nürnberg-Langwasser, in der Thomas-Mann-Strasse. Die absolut ruhige und grüne Umgebung verschafft ein traumhaftes Wohnambiente. In der näheren Umgebung sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Cafes und Restaurants aufzufinden. Zudem befindet sich das Einkaufszentrum "Franken-Center" sowie Schulen und Kindergarten ebenfalls nur ein paar Fahrminuten entfernt. Der naheliegende Nürnberger Reichswald bietet ein gutes und grünes Freizeitgestaltungsangebot. Das Autobahnkreuz "Nürnberg-Ost" ist ebenfalls innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Sowohl eine Bushaltestelle als auch die U-Bahnstation "Scharfreiterrung" (Linie U 1) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten übrigen Stadtgebiet.



LAGE

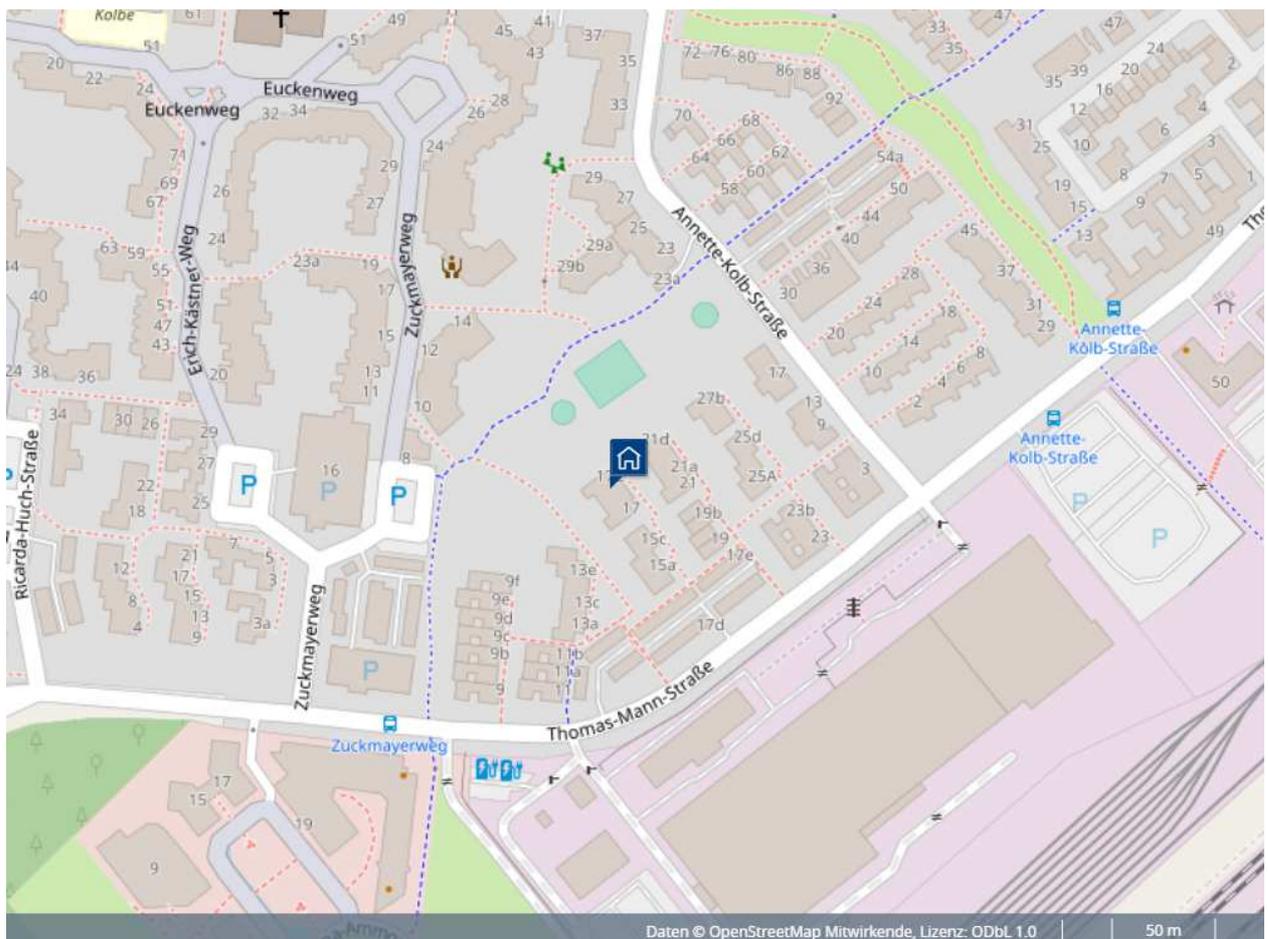


Bild aus Kartenansicht
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/22



OBJEKTbeschreibung

Von der geräumigen Diele aus gelangen Sie in die große Küche. Ein praktischer Abstellraum sowie ein Gäste-WC mit Fenster ist auch gleich nebenan. Der große Wohn-Essbereich bietet ausreichend Platz für die Familie. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in den herrlich großen, ruhigen und grünen Garten. Hier kann man entspannen und gemütlich verweilen. Im Obergeschoss findet man vier geräumige Zimmer vor. Im Bad finden Sie eine Badewanne und Dusche vor. Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut. Ein großes Studio sowie ein zusätzliches Bad mit Dusche runden dieses tolle Immobilienangebot ab. Überzeugen Sie sich einfach selbst von diesem schönen Immobilienangebot und vereinbaren einen Besichtigungstermin mit uns !



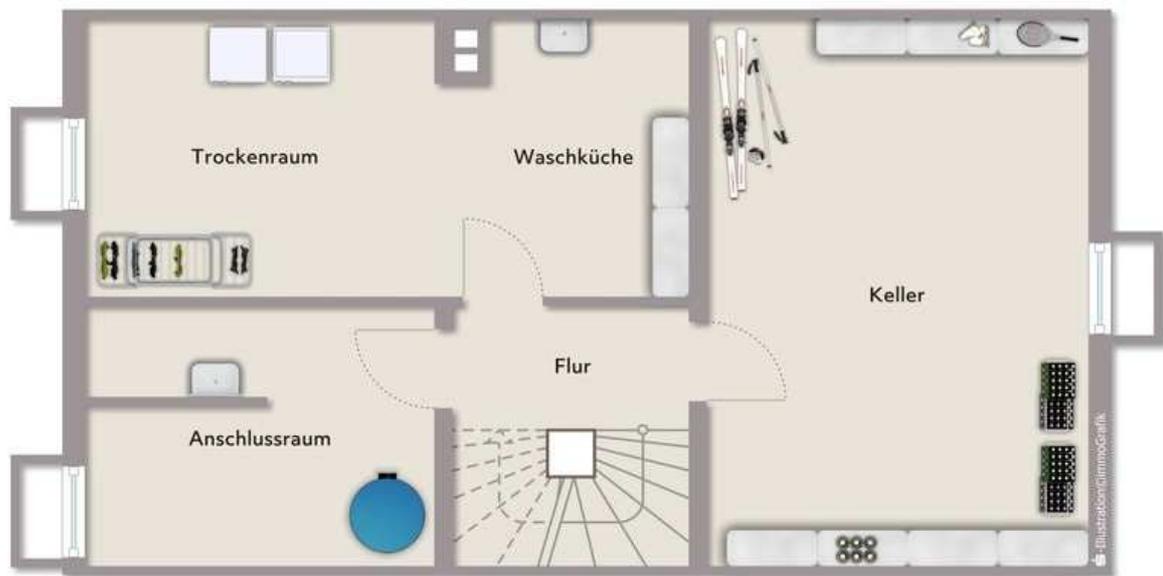
AUSSTATTUNG / BESONDERHEITEN

Fernwärmeheizung
neuwertige Haustüre und Isofenster (2014)
großer Wohn- und Essbereich
familienfreundlicher Grundriss
zwei Bäder vorhanden
separates Gäste-WC
praktischer Abstellraum
ausgebautes Dachgeschoss
herrlich grüner und ruhiger Süd/Westgarten
Garage



AUFTEILUNG

Die nachfolgenden Grundrisse dienen der Übersicht und sind nicht zur Maßentnahme geeignet, die m²-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss KG



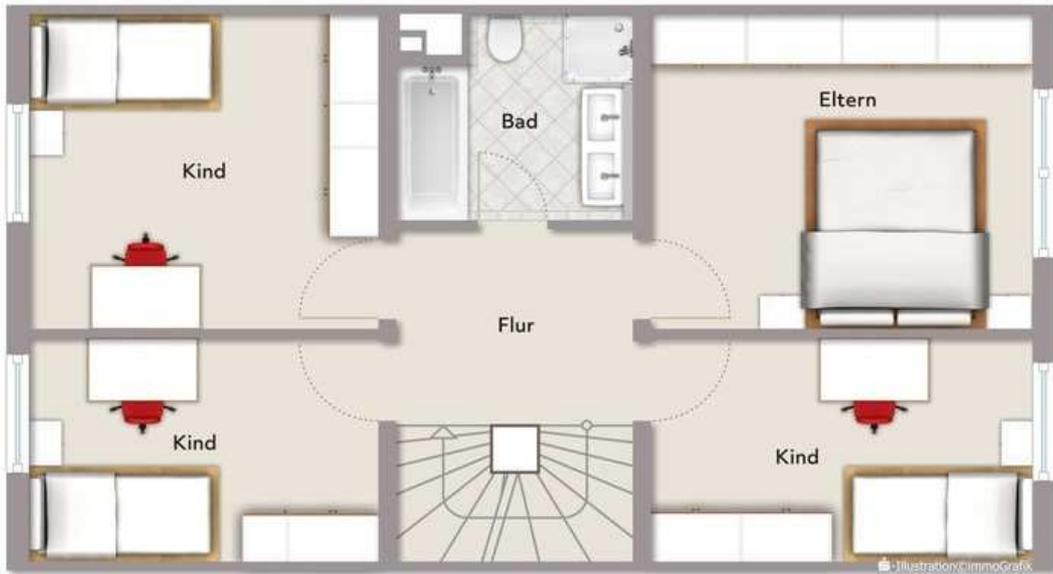
AUFTEILUNG



Grundriss EG



AUFTEILUNG



Illustration/ImmoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss OG



AUFTEILUNG



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss DG



AUßENANSICHTEN



Rückansicht

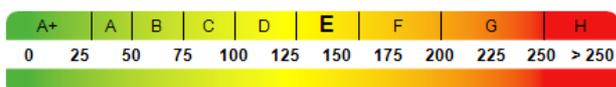
**ÜBERBLICK**

Wohnfläche	ca. 159,26 m ²
Grundstücksfläche	ca. 431 m ²
Baujahr	ca. 1978
Zimmeranzahl	6
Befuerung/Heizung	Zentralheizung Fernwärme
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	renovierungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	frei
Garage	1
Besonderheiten	Abstellraum, Badewanne, Dusche, Gäste-WC, Keller, Terrasse, zweites Bad, öffentl. Verkehrsmittel, ruhige Lage
Kaufpreis	579.000 EUR
Käuferprovision	3,57% inkl. ges. MwSt.

Energieausweisdaten

Ausweisart	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis	1978
Hauptenergieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	E
Endenergiebedarf	145,93 kWh/(m ² ·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

145,9 kWh/(m²·a)



Unser Immobilienteam – Freundlich, zuverlässig, serviceorientiert



Sie möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Wir bieten Ihnen die Komplett-Lösung aus einer Hand: Vor dem Auftrag steht bei uns eine ausführliche kostenlose Beratung, kompetent und offen, ohne weitere Verpflichtungen.



Wir sind Marktführer.

Die Sparkassen-Immo vermittelt rund 8.000 Kaufimmobilien im Jahr und ist damit Bayerns größter Makler.



Wir vermitteln seit 50 Jahren Wohnimmobilien.

Werte und Preise schätzen wir Dank unserer Erfahrung realistisch ein. Verschenken Sie beim Verkauf kein Geld.



Wir kennen den Käufer Ihrer Immobilie schon.

Bayernweit sind 450.000 Interessenten bei uns gespeichert, die eine Immobilie suchen. Vermutlich ist auch Ihr Käufer dabei.



Wir haben hervorragende Kontakte.

Nutzen Sie sie – ob zur Beschaffung eines Energieausweises oder für die überregionale Bewerbung Ihrer Immobilie.



Wir setzen auf Qualität und Sicherheit.

Wir achten darauf, dass sich ein Käufer Ihre Immobilie auch leisten kann. Wer kann das besser prüfen als die Sparkasse?

Unsere Experten vor Ort

ImmobilienCenter Nürnberg

Telefon 0911 230-4512
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Marienstraße 1, 90402 Nürnberg

ImmobilienCenter Lauf

Telefon 0911 230-1656
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Altdorfer Straße 30, 91207 Lauf

ImmobilienCenter Altdorf

Telefon 0911 230-3666
immocenter@sparkasse-nuernberg.de
Oberer Markt 15, 90518 Altdorf

Unsere Servicezeiten

Montag bis Mittwoch und Freitag:
09:00 bis 16:00 Uhr
Donnerstag:
09:00 bis 18:00 Uhr