

## Hier ist Platz für die Familie !



## Großes Reiheneckhaus in Nbg.-Langwasser-Nord

- Baujahr ca. 1978 - ca. 159,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche - ca. 431 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>-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

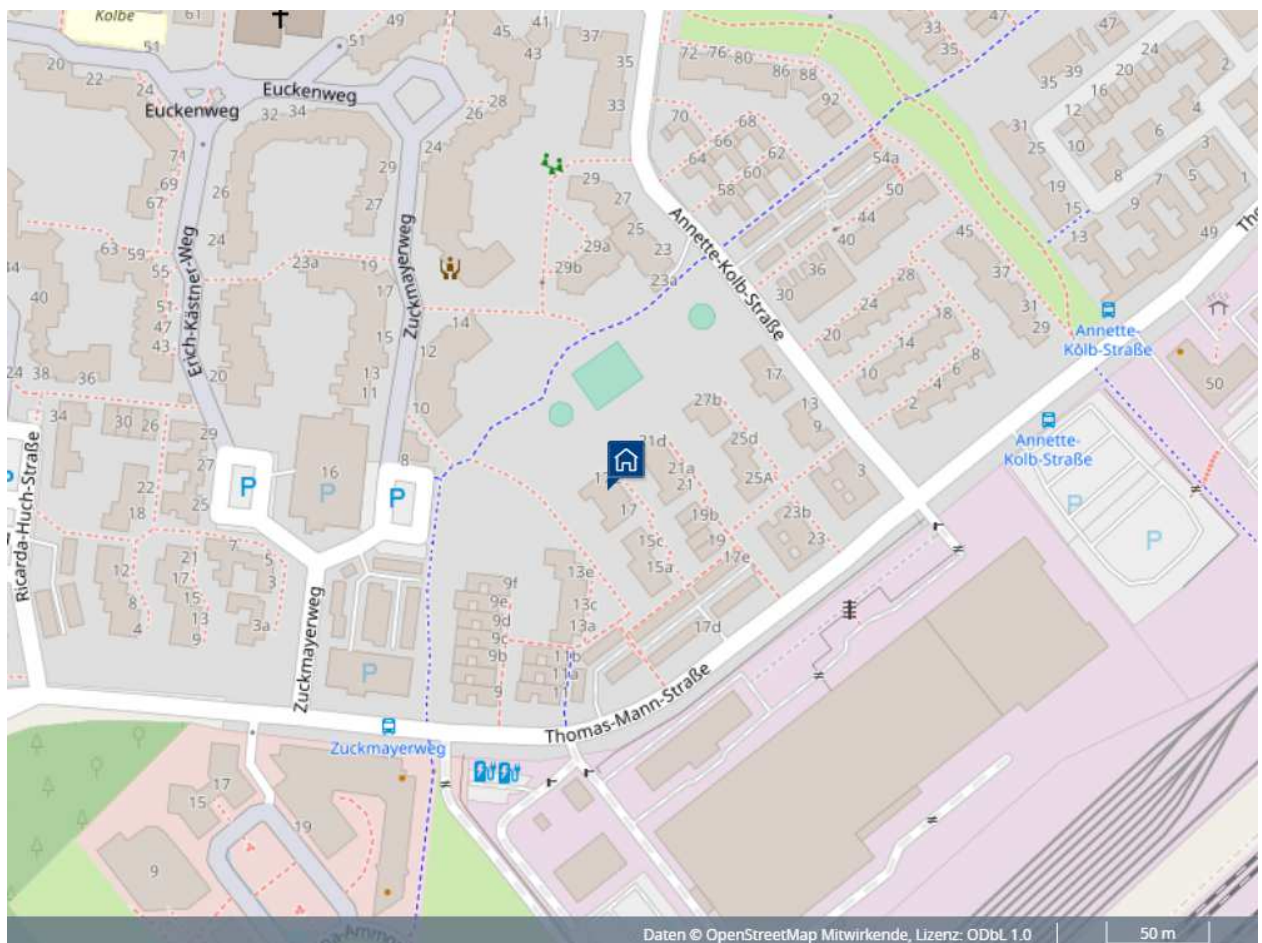


Bild aus Kartenansicht  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/22



## OBJEKTDESCHEIBUNG

---

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

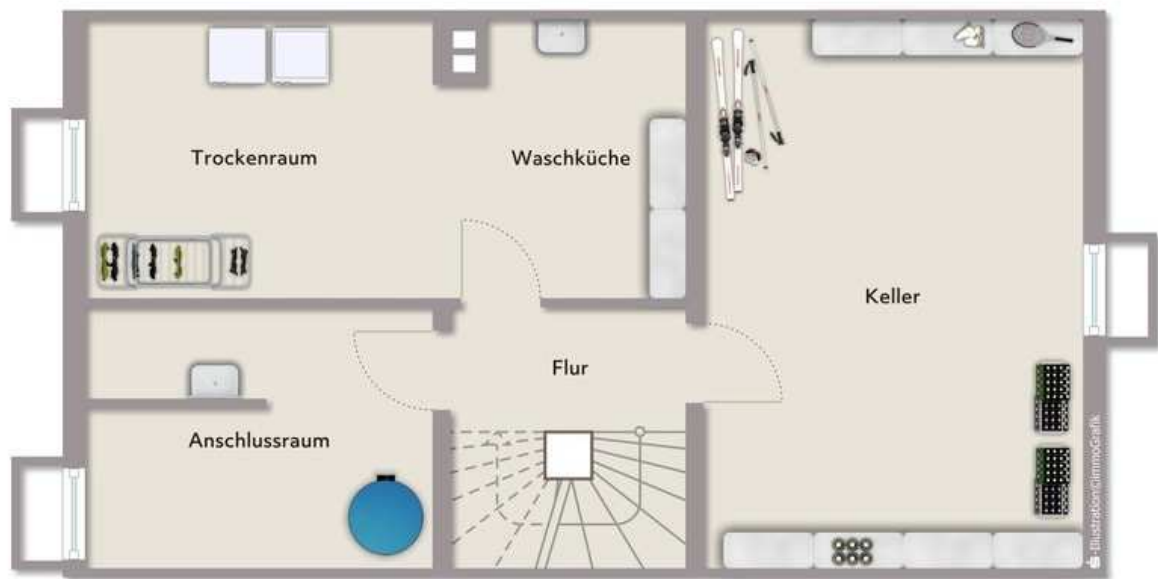
---

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 m<sup>2</sup>-Angaben sind ca.-Werte. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge und zählen nicht zum Vertragsumfang.



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss KG





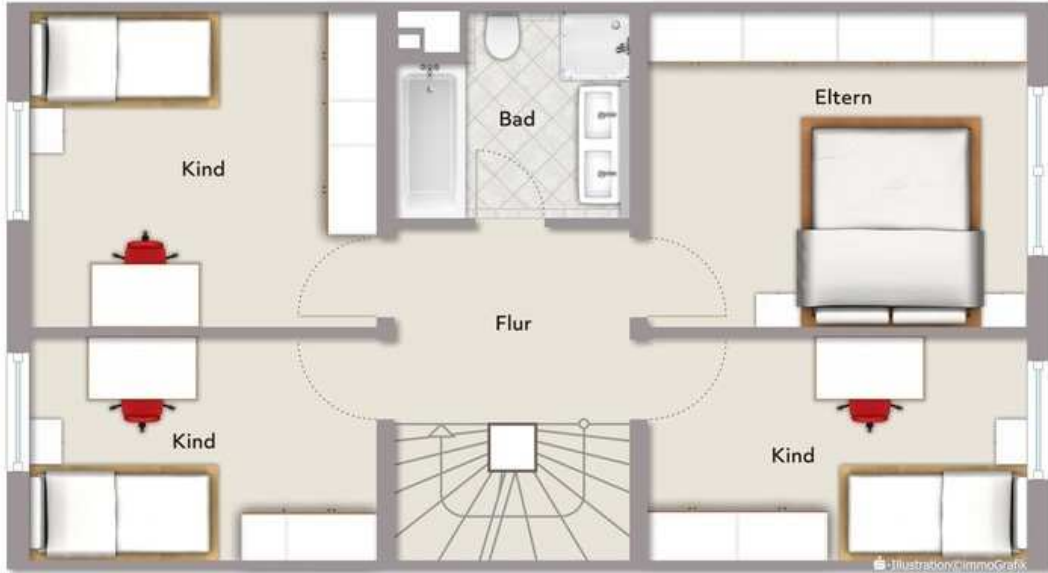
**AUFTEILUNG**



Grundriss EG



**AUFTEILUNG**

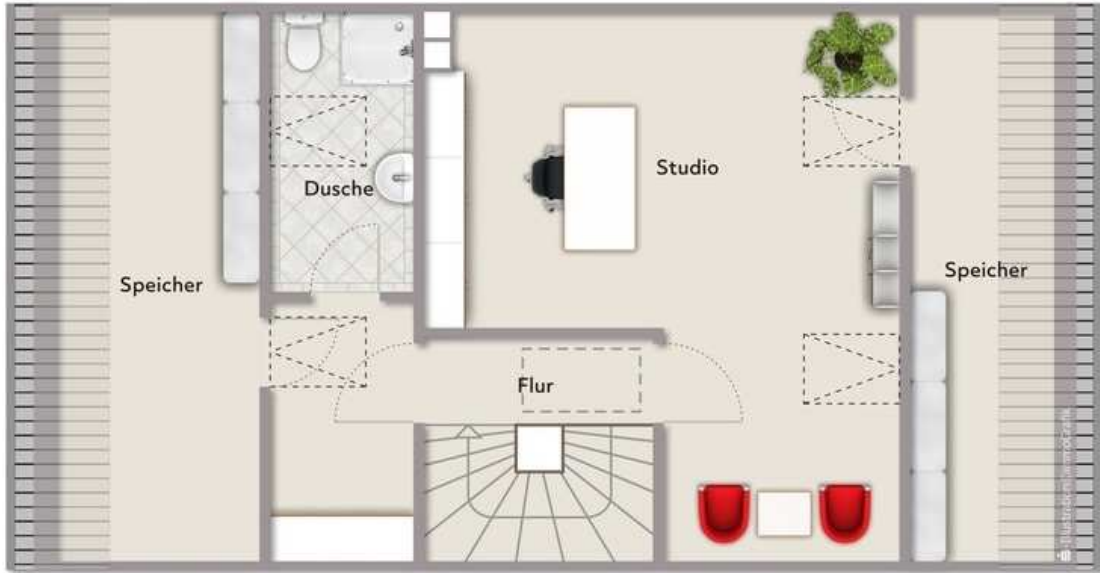


Illustration/ImmoGrafik  
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss OG



**AUFTEILUNG**



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss DG



**AUßENANSICHTEN**

---



Rückansicht



**ÜBERBLICK**

---

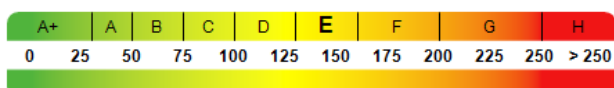
Wohnfläche	ca. 159,26 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 431 m <sup>2</sup>
Baujahr	ca. 1978
Zimmeranzahl	6
Befeuerng/Heizung	Zentralheizung Fernwärme
Fenster	Kunststoff/Isolierglas
Bauart	Massivbau
Zustand	renovierungsbedürftig
Aktuelle Nutzung	frei
Garage	1
Besonderheiten	Abstellraum, Badewanne, Dusche, Gäste-WC, Keller, Terrasse, zweites Bad, öffentl. Verkehrsmittel, ruhige Lage
<b>Kaufpreis</b>	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 <sup>2</sup> ·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

145,9 kWh/(m<sup>2</sup>·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