



## 90473 Nürnberg

# Schöner Reihenmittelbungalow in Nürnberg-Langwasser



**398.000 €**

Kaufpreis

**92,86 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**451 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	92,86 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	451 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	01.07.2024
gültig bis	02.07.2034
Baujahr (Haus)	1963
Primär-Energieträger	Fernwärme
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	371,50



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Gäste-WC ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

### Befeuierung

Fernwärme ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Fernwärmeheizung
- Iso-Kunststofffenster
- schöne Laminatböden
- Bad mit Badewanne
- Gäste-WC mit Fenster
- herrliches Gartengrundstück mit Ost/Südausrichtung
- Kellersatzraum im Erdgeschoss mit praktischen Außenzugang
- Dachboden optimal als Stauraum nutzbar und ausgebaut
- Einzelgarage



## Beschreibung

---

Der Reihenmittelbungalow ist durch den Hauseingang sowie über den Kellerersatzraum begehbar. Vom gefliesten Flur aus erreicht man das Gäste-WC mit Fenster sowie den Essbereich der direkt in die Küche führt. Durch das Wohnzimmer gelangen Sie auf die Terrasse mit wunderschönem Gartenblick der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Im angrenzenden kleinen Flur neben dem Wohnzimmer stehen Ihnen weitere drei Zimmer zur Verfügung. Das Bad wurde bereits renoviert und ist mit einer Badewanne, WC und Waschtisch ausgestattet. Der Kellerersatzraum schafft genügend Platz für Gartengeräte, Fahrräder usw. und ist auch alternativ bequem getrennt vom Haus begehbar. In das Dachgeschoss gelangt man über eine Treppe, welches optimal als Hobby- oder Stauraum gut genutzt werden kann. Eine zum Haus gehörende Garage schafft Platz für das Auto und rundet dieses tolle Immobilienangebot ab.

## Lage

---

Gute Wohnlagen sind nach wie vor gefragt ! Das angenehm grüne und ruhige Wohnumfeld der Jauerstraße in Langwasser ist in den letzten Jahren immer beliebter geworden. Die Nachbarn kennen sich noch und nutzen die vielen Vorteile dieser Region. Hier finden Sie in kurzen Wegen Kindergarten, Schulen, Hallenbad, Einkaufszentrum, Arzt Häuser und alles was Sie sonst noch benötigen. Auch die Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Der naheliegende Nürnberger Reichswald verschafft ein hervorragendes Freizeitgestaltungsangebot. Überzeugen Sie sich am besten bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie.

























Exposierplan, 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



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