



## 90473 Nürnberg-Langwasser

# RESERVIERT - Reihenmittelhaus in Nürnberg-Langwasser



**395.000 €**

Kaufpreis

**103 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**187 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ilona Wolf Immobilien**

Tel.: 017620472116

[info@ilonawolf-immobilien.de](mailto:info@ilonawolf-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	187 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2,5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	26.08.2025
gültig bis	25.08.2035
mit Warmwasser	✓
Endenergiebedarf	511,9
Primär-Energieträger	365,5
Baujahr (Haus)	1967
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Dachboden	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Linoleum	✓
Teppich	✓

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### Erdgeschoss:

- Windfang
- Diele
- Wohn-/Esszimmer
- Offene Küche
- Kinder-/Gästezimmer oder Büro
- Gäste-WC
- Abstellraum
- Remise

### Obergeschoss:

- Flur
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Abstellraum

### Teilunterkellerung:

- Haustechnikraum
- Kleiner Vorrats- bzw. Lagerraum



## Beschreibung

Dieses sonnige und gepflegte Reihenhhaus aus dem Jahr 1967 befindet sich in angenehmer, ruhiger Wohnlage im beliebten Stadtteil Nürnberg-Langwasser – ein ideales Zuhause für Familien, Paare oder Kapitalanleger. Mit einer gut durchdachten Raumaufteilung, dreieinhalb Zimmern und ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein einladendes Wohnambiente mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einer großzügigen Diele, die ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum bietet. Von hier aus gelangt man in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang auf die sonnige Terrasse – der ideale Ort für entspannte Stunden im Freien. Die angrenzende Küche ist funktional geschnitten und bietet Raum für Ihre persönliche Küchengestaltung. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Abgerundet wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC. Ausbaupotenzial bietet die vorhandene Remise.

Über eine gut begehbare Treppe gelangen Sie ins Obergeschoss – den privaten Rückzugsbereich des Hauses. Hier erwarten Sie ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein weiteres Kinderzimmer sowie das geräumige Tageslichtbad mit Badewanne. Ein zusätzlicher Abstellraum auf dieser Etage sorgt für praktischen Stauraum. Das Haus ist teilunterkellert und verfügt über einen Haustechnikraum sowie einen kleinen Vorrats- bzw. Lagerraum. Die Beheizung erfolgt zeitgemäß und effizient über Fernwärme.

Ein besonderes Highlight ist der liebevoll eingewachsene Garten in Südwestlage, der mit seiner geschützten und sonnigen Ausrichtung den perfekten Rahmen für Entspannung, Spiel und gesellige Stunden im Freien bietet.

Haben wir Sie neugierig gemacht, dann fordern Sie gerne das Exposé an. Ein Besichtigungstermin kann zeitnah vereinbart werden.

## Lage

Der Stadtteil Langwasser zählt zu den gefragten Wohnlagen im Nürnberger Süden und überzeugt durch seine gewachsene Infrastruktur, ruhige Wohnstraßen und eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Nürnberger Reichswald, der zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung bietet – ob beim Spaziergehen, Joggen, Radfahren oder einfach zum Entspannen in der Natur.

Einkaufsmöglichkeiten wie das beliebte Franken-Center, zahlreiche Supermärkte, Drogerien sowie der Wochenmarkt am Heinrich-Böll-Platz sorgen für eine gute Nahversorgung. Auch medizinische Einrichtungen wie das Klinikum Nürnberg Süd sowie Apotheken und Arztpraxen sind in der Nähe ansässig.

Familien mit Kindern finden in Langwasser ein besonders kinderfreundliches Umfeld vor: Neben mehreren Kindertagesstätten stehen unter anderem die Adalbert-Stifter-Grund- und Mittelschule sowie weitere Bildungseinrichtungen zur Verfügung. Für Freizeit und Sport sorgen das nahegelegene Langwasser-Bad, Spielplätze, Sportvereine und Grünanlagen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Station Langwasser-Süd (U1) ist fußläufig erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt – in nur ca. 13 Minuten erreichen Sie den Hauptbahnhof. Auch das Straßennetz ist hervorragend angebunden: Die Autobahnen A3, A6, A9 und A73 sind in wenigen Minuten erreichbar, was



Langwasser auch für Pendler attraktiv macht. Der Albrecht-Dürer-Flughafen Nürnberg liegt nur ca. 16 km entfernt und ist bequem mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

Kurzum: Nürnberg-Langwasser vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – ein idealer Ort zum Leben für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

































