



## 90473 Nürnberg

# Licht, Raum, Lebensqualität – 5 Zimmer mit Balkon im Herzen von Langwasser



**425.000 €**

Kaufpreis

**130 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

[dominik.dietrich@remax.de](mailto:dominik.dietrich@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1956
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
Hausgeld	379,82 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1956
----------------	------



## Ausstattung

### Allgemein

WG-geeignet ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein L-förmiger Flur, der alle Räume, mit Ausnahme des großzügigen Esszimmers, auf praktische Weise miteinander verbindet und so eine klare, durchdachte Raumaufteilung schafft.

Auf der linken Seite der Wohnung befinden sich das Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie die funktional geschnittene Küche – ideal für Hobbyköche und Familienalltag.

Rechterhand liegen das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Südwest-Balkon, das Hauptschlafzimmer sowie die beiden Kinderzimmer, die sich flexibel auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Über das Wohnzimmer gelangen Sie zudem in das geräumige Esszimmer, das durch seine Größe und Atmosphäre zum Mittelpunkt geselliger Runden wird.

Zwei eigene Kellerabteile, sowie ein Dachbodenabteil bieten zusätzlichen Stauraum. Die Heizkörper wurden 2018 erneuert. Die Wohnung wird Anfang 2026 bezugsfrei und ermöglicht so eine langfristige Planung – ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Mit ihrem großzügigen Grundriss, dem sonnigen Balkon und der vielseitigen Raumaufteilung ist diese Immobilie ein Zuhause mit viel Potenzial, das nur auf Ihre persönliche Handschrift wartet.

Die Küche sowie andere Möbel können auf Wunsch kostenfrei übernommen werden.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.

Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese großzügige 5-Zimmer-Eigentumswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1956 bietet auf ca. 130 m<sup>2</sup> reichlich Platz für die ganze Familie. Ideal für alle, die Wert auf Raum, Komfort und eine durchdachte Aufteilung legen.

Der helle Wohnbereich mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon schafft eine einladende Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Die funktional gestaltete Küche bietet ebenfalls genügend Raum zum Kochen und gemeinschaftlichen Genießen.

Ein geräumiges Hauptschlafzimmer, zwei weitere flexibel nutzbare Zimmer – perfekt als Kinderzimmer oder Homeoffice – sowie ein charmantes Esszimmer, das über das Wohnzimmer zugänglich ist, sorgen für vielfältige Wohnmöglichkeiten.

Das Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie ein großzügiger Flurbereich runden das Raumangebot ab. Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen schönen Ausblick ins Grüne.

Mit einem Kaufpreis von 425.000 € ist diese Immobilie eine hervorragende Gelegenheit, ein neues Zuhause in einer etablierten Wohngegend zu erwerben – sei es als gemütlicher Lebensmittelpunkt oder als wertstabile Kapitalanlage.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.04.2031  
Baujahr lt. Energieausweis: 1965  
Energieverbrauch beträgt 171 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Die Energieeffizienzklasse ist F

## Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Nürnberger Stadtteil Langwasser, einer angenehmen Mischung aus urbanem Komfort und grüner Ruhe. Die Umgebung ist geprägt von weiten Grünflächen, kleinen Parks und gut angelegten Spazierwegen, die zu entspannten Nachmittagen im Freien einladen. Trotz der ruhigen Atmosphäre muss man hier auf nichts verzichten: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Schulen und Kindergärten finden sich im nahen Umfeld – vieles davon bequem zu Fuß erreichbar.

Wer Lust auf Shopping oder kulinarische Abwechslung hat, findet im Stadtteil ein großes, modernes Einkaufszentrum mit einer breiten Auswahl an Geschäften, Restaurants und Dienstleistungsangeboten. Für Sport- und Wasserfreunde gibt es ein gut ausgestattetes Hallen- und Freibad in der Nähe, das zu aktiver Freizeitgestaltung einlädt.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die U-Bahn liegt in fußläufiger Entfernung und bringt Sie in rund einer Viertelstunde direkt in die Nürnberger Innenstadt. Das unmittelbare Umfeld bietet darüber hinaus mehrere Bushaltestellen. Mit dem Auto ist man zudem schnell auf den großen Autobahnverbindungen, sodass auch Pendler die Lage zu schätzen wissen. Die Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit macht diesen Standort zu einem Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.4.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 171.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßER, LEBENSÄUßER. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.











RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

**Top-Makler Nürnberg**



Höchstnote für

**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25

Metropolregion



**RE/MAX**

**In Immobilien weltweit die Nummer 1**

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?**

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0173 / 80 171 94**

**RE/MAX Immobilien**  
Dominik Dietrich  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion