



90471 Nürnberg

2-Zimmer Wohnung in Langwasser



198.000 €

Kaufpreis

63 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Andrea Zimmet

Tel.: 0911 230-4581

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Logia	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	29.06.2020
gültig bis	28.06.2030
mit Warmwasser	✓
Energieverbrauchskennwert	151,00
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Fernwärme

Preise & Kosten

Kaufpreis	198.000 €
Hausgeld	305 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Allgemeine Infos

vermietet	✓
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Bad

Wanne ✓

Befeurung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- U-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse



Beschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1973 befindet sich im dritten Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses ohne Aufzug und bietet auf ca. 62 m² Wohnfläche eine durchdachte Zwei-Zimmer-Aufteilung.

Der helle Wohn- und Essbereich sowie das gut geschnittene Schlafzimmer schaffen ein angenehmes Wohnambiente mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das innenliegende Badezimmer wurde im Jahr 2010 modernisiert und verfügt über eine Badewanne sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Bereits 2009 wurden die Kunststofffenster erneuert, 2022 wurde ein zeitgemäßer Vinylboden verlegt, sodass sich die Wohnung in einem ordentlichen und gepflegten Zustand präsentiert. Die Einbauküche aus dem Jahr 2008 ist im Kaufpreis enthalten und der Kühlschrank wurde erst vor kurzem ausgetauscht.

Zur Wohnung gehören zudem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz, was zusätzlichen Komfort bietet; darüber hinaus steht den Bewohnern ein Gemeinschaftsschwimmbad und Sauna im Haus zur Verfügung.

Die Wohnung ist seit dem 01.10.2025 zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 730 Euro. Die Mieterin ist aktuell auf der Suche nach einer neuen Wohnung, sodass perspektivisch eine schnell Eigennutzung möglich sein könnte.

Bitte beachten Sie, dass in den kommenden Jahren mit erhöhten Sanierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnanlage zu rechnen ist; detaillierte Informationen hierzu entnehmen Sie bitte den Protokollen der Eigentümerversammlungen, die wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen, und für weiterführende Fragen stehen wir selbstverständlich auch telefonisch zur Verfügung

Lage

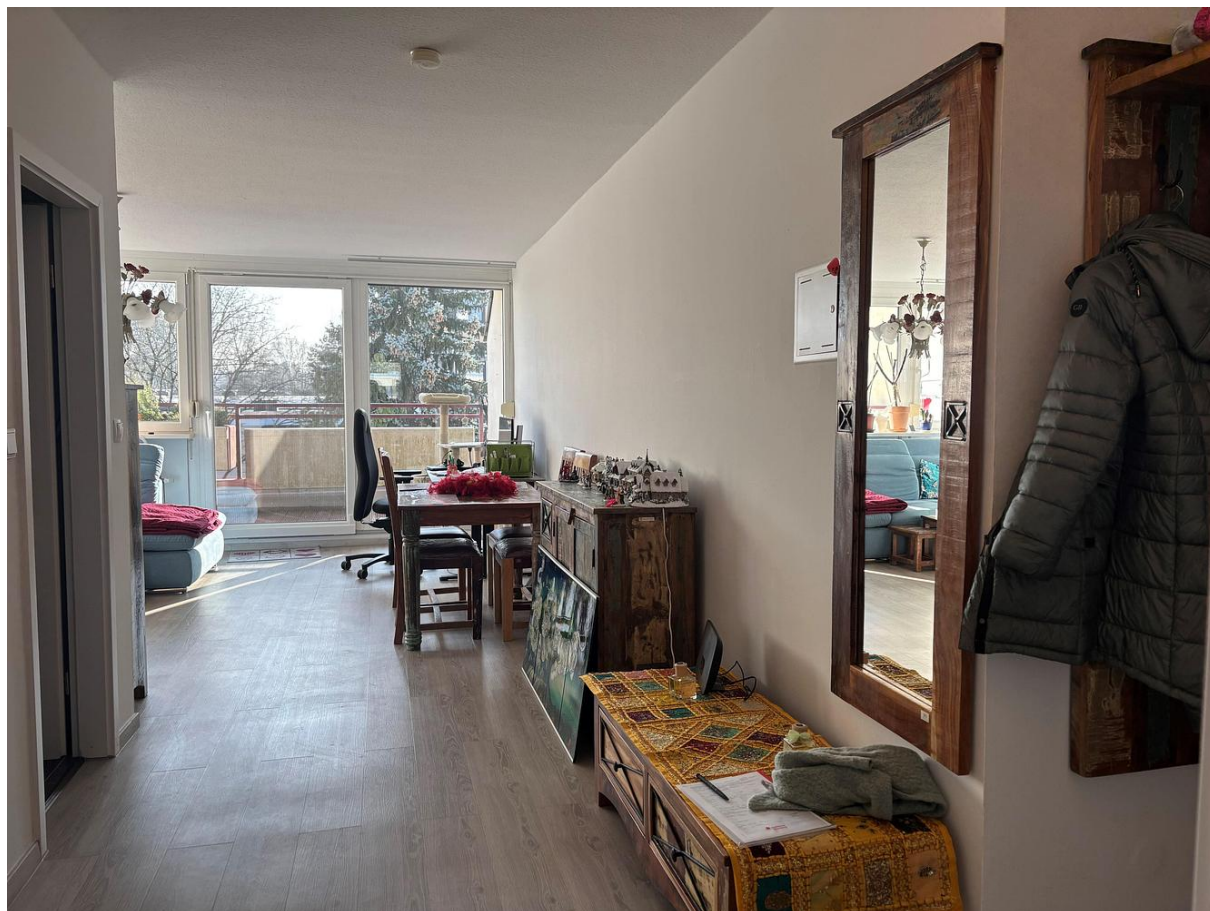
Die Immobilie in der Zugspitzstraße liegt im beliebten Nürnberger Stadtteil Nürnberg-Langwasser, einer ruhigen und grünen Wohnlage mit gewachsener Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell in die Innenstadt, während auch die Südwesttangente und die umliegenden Autobahnen zügig erreichbar sind. In unmittelbarer Nähe laden der Dutzendteich sowie der Luitpoldhain zu vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Grünen ein. Das nahegelegene Franken-Center Nürnberg rundet das attraktive Umfeld mit einem umfassenden Einkaufs- und Dienstleistungsangebot ab.





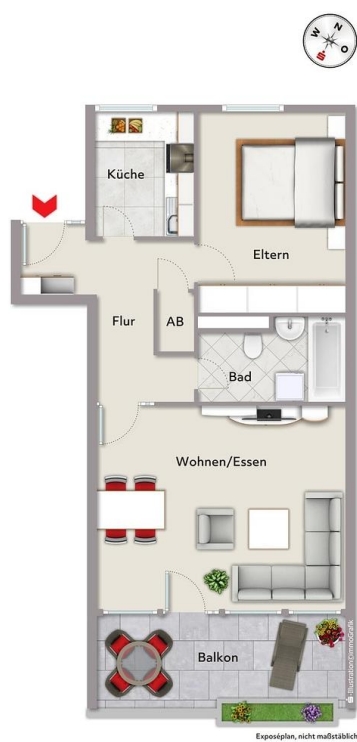














Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

