



90471 Nürnberg / Langwasser

FRISCH RENOVIERT-BARRIERE FREI-UNGLAUBLICH



385.500 €

Kaufpreis

106 m²

Wohnfläche

15 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

de Rossi Immobilien & Hausverwaltung

Michael de Rossi

Tel.: 004991228790861

perlen@derossi-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106 m²
Nutzfläche	15 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- /

Preise & Kosten

Kaufpreis	385.500 €
Aussen-Courtage	2,38% aus dem

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.03.2028
Baujahr (Haus)	1980
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	109.80
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	C



Ausstattung

Allgemein

Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Fernwärme	✓
-----------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Komplett modernisiert.
- Tageslichtbad, Armaturen, Boden und Wände,
 - neue Böden in der gesamten Wohnung,
 - Gäste-WC,
 - sehr gute Infrastruktur



Beschreibung

Frisch aufbereitet und modernisiert, so stellt sich diese barriere freie und außerordentlich große Wohnung dar.

Diese großzügige Etagenwohnung bietet auf ca. 106 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Die 1980 erbaute Immobilie besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt vier Zimmern, zwei Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Entspannung und Erholung bieten.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Verweilen ein und gewährt direkten Zugang zum Südwest-Balkon, auf dem Sie die Sonne bis in die Abendstunden genießen können. Das separate Gäste-WC sorgt für angenehmen Komfort für Sie und Ihre Gäste, während das modern ausgestattete Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung begeistert.

Zusätzliche ca. 15 m² Nutzfläche im Keller bieten Ihnen wertvollen Stauraum für allerlei Dinge des täglichen Bedarfs. Dank der guten Anbindung an die städtische Infrastruktur und dem urbanen Umfeld von Langwasser wohnen Sie hier zentral und doch angenehm ruhig.

Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist der grüne, einladend gestaltete Außenbereich, der sich ideal für gemütliche Stunden im Freien eignet. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von dieser charmanten Wohnung selbst zu überzeugen!

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem etablierten Wohngebiet im Nürnberger Stadtteil Langwasser – einem Standort, der seit Jahren für seine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und hohem Freizeitwert geschätzt wird. Die Umgebung überzeugt durch eine sehr gute Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte sowie verschiedene Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Die Anbindung ist leistungsstark: Mehrere U-Bahn- und Buslinien stellen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu wichtigen Wirtschaftsstandorten wie dem Franken-Center oder dem Messegelände her. Auch die Autobahnen A6 und A9 sind rasch erreichbar, was die Lage für berufliche Pendler zusätzlich attraktiv macht.

Langwasser bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Weitläufige Grünzüge, Spiel- und Sportflächen sowie der nahegelegene Volkspark Dutzendteich unterstützen einen aktiven Lebensstil. Schulen, Kindergärten und soziale Einrichtungen sind ebenfalls gut vertreten und machen das Quartier besonders familienfreundlich.

In Summe präsentiert sich dieser Standort als zuverlässige, solide und zukunftsorientierte Wohnlage – ideal für alle, die eine starke Infrastruktur, kurze Wege und ein angenehmes Wohnumfeld schätzen.



















