Nürnberg – Langwasser Nord

Wo Zukunft Wurzeln schlägt – Ihr großzügiges Reihenhaus im Herzen von Langwasser

Objektnummer: 26021048



KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 261 m²

Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Auf einen Blick

Objektnummer	26021048
Wohnfläche	ca. 154 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	93.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.02.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

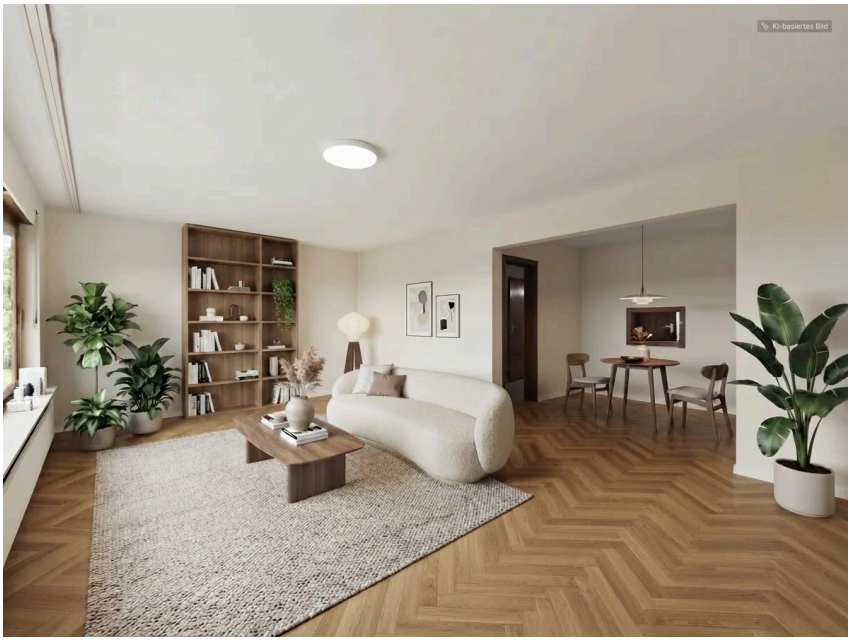
Die Immobilie





Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

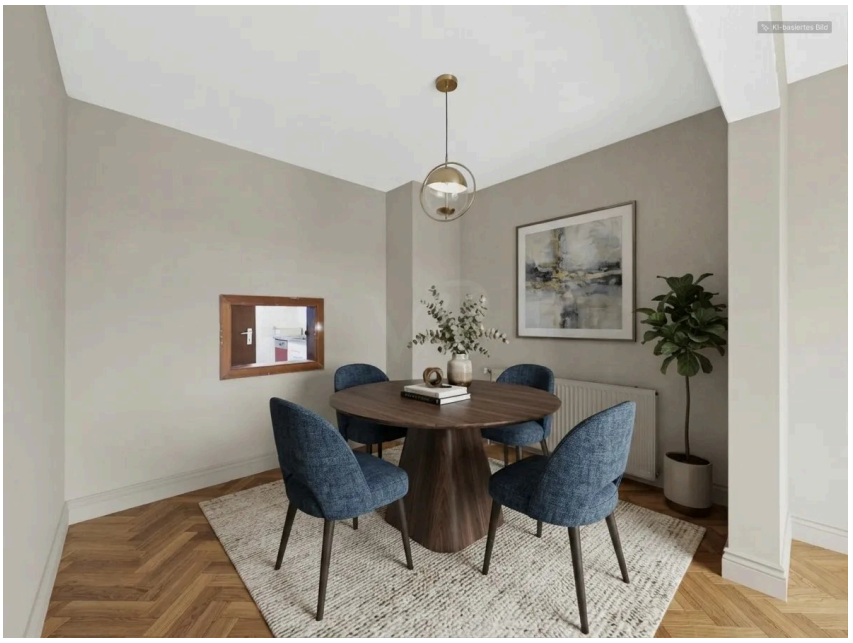
Die Immobilie





Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Die Immobilie

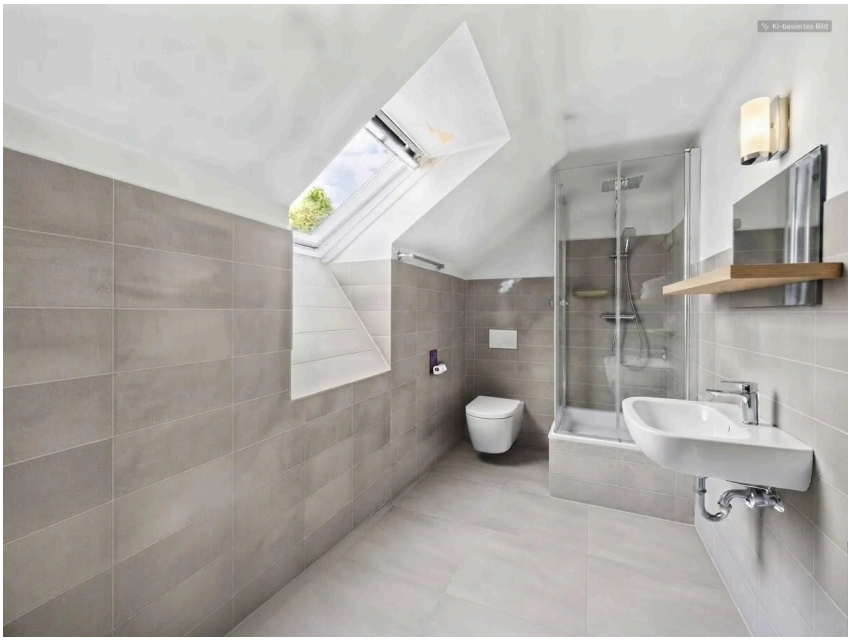




Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Die Immobilie





Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0911 - 748 999 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | nuernberg@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberg*

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv*, professionell und kostenfrei.

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Die Immobilie



Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Ein erster Eindruck

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1979 überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot, eine familienfreundliche Aufteilung und viel Potenzial für die Verwirklichung eigener Wohnideen. Auf ca. 154 m² Wohnfläche, verteilt über 3 Wohnebenen, stehen insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, sowie 2 Badezimmer zur Verfügung. Das ca. 261 m² große Grundstück mit Terrasse und Garten ergänzt das Platzangebot und schafft einen angenehmen privaten Außenbereich.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die klassische und zugleich praktische Aufteilung des Hauses. Vom Eingangsbereich sind das separate Gäste-WC, ein Abstellraum, die Küche sowie der Wohn- und Essbereich bequem erreichbar. Die vorhandene Einbauküche bietet eine Grundlage für eine vorübergehende Weiternutzung oder eine Neugestaltung nach eigenen Vorstellungen. Herzstück dieser Etage ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet. Große Fensterflächen sorgen für einen angenehmen Lichteinfall und schaffen eine schöne Verbindung zum Außenbereich. Von hier aus gelangt man direkt auf die Terrasse und in den rückwärtigen Garten.

Das 1. Obergeschoss ist als klassische Schlafetage angelegt. Hier befinden sich 4 separate Schlafzimmer, die sich aufgrund ihrer unterschiedlichen Größen flexibel nutzen lassen. Neben Eltern- und Kinderzimmern bieten sich die Räume ebenso als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer an. Das Badezimmer mit Badewanne wurde 2013 erneuert und komplettiert diese Etage.

Im ausgebauten Dachgeschoss eröffnet sich ein eigener, stilvoll separierter Rückzugsort. Das weitläufige 5. Schlafzimmer lässt sich flexibel nutzen, sei es als privates Eltern-Refugium, charmantes Jugendzimmer oder ruhiger Arbeits- und Gästebereich. Ein 2. Badezimmer mit Dusche bietet ein spürbares Plus an Komfort und bringt Entlastung in den Familienalltag. Ergänzende Abstellflächen schaffen dabei wertvolle Ordnung und Stauraum. Sämtliche Fenster im ausgebauten Dachgeschoss wurden im Jahr 2006 erneuert.

Zusätzliche Flächen stehen im Untergeschoss zur Verfügung. Die verschiedenen Kellerräume bieten reichlich Platz für Vorräte, Hauswirtschaft, Hobby, Fahrräder oder saisonale Gegenstände.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem überwiegend baujahrestypischen Zustand mit weiterem Modernisierungspotenzial. Gleichzeitig wurden in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Maßnahmen durchgeführt.

Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1979
- Ca. 154 m² Wohnfläche auf 3 Etagen
- Ca. 261 m² Grundstück mit Terrasse und Garten
- Insgesamt 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer und ein separates Gäste-WC
- Voll unterkellert mit viel Nutz- und Stauraum
- Bad im 1. OG im Jahr 2013 erneuert
- Alle Fenster im Dachgeschoss 2006 ausgetauscht
- 2024 teilweise Innentüren erneuert
- 2024 EG: Elektrik + Verkabelung teilerneuert und geprüft
- 2024: Digitale Wasseruhr verbaut
- Doppelverglaste Kunststoff- und Holzfenster
- Überwiegend baujahrestypischer Zustand mit Modernisierungspotenzial
- Garage für zzgl. 20.000 € erwerbbar

Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Stadtteil Langwasser Nordost und liegt eingebettet in ein ruhiges, reines Wohngebiet, das von gepflegter Reihenhaus- und Grünstruktur geprägt ist. Der Standort kombiniert die Vorzüge einer idyllischen Nachbarschaft mit einer erstklassigen urbanen Infrastruktur.

Die Lage zeichnet sich durch extrem kurze Wege im Alltag aus: Ein gut sortierter Supermarkt sowie eine Bäckerei befinden sich in unmittelbarer, fußläufiger Umgebung (nur etwa 200 bis 300 Meter entfernt). Auch für Familien mit Kindern ist der Standort ideal strukturiert. Das angrenzende Schul- und Bildungszentrum – unter anderem mit der Bertolt-Brecht-Schule und dem Martin-Behaim-Gymnasium – liegt in direkter Nachbarschaft. Kindergärten und Grundschulen sind ebenfalls im nahen Umfeld angesiedelt, wodurch gewohnte Wege sicher und stressfrei zu Fuß oder mit dem Fahrrad absolviert werden können.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Station Langwasser Nord (Linie U1) sowie nahegelegene Bushaltestellen sind fußläufig rasch erreichbar. Von dort aus gelangen Sie ohne Umsteigen in rund 10 Minuten zum Hauptbahnhof und direkt in die Innenstadt. Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an die Otto-Bärnreuther-Straße und die Regensburger Straße, über die der Südring (B4 R) sowie die Autobahnen A6 und A9 in wenigen Fahrminuten erreichbar sind.

Neben den praktischen Vorzügen des Alltags bietet das Umfeld einen bemerkenswerten Freizeitwert. Der weitläufige Langwasserpark grenzt beinahe direkt an das Wohngebiet an und lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Ausflügen ins Grüne ein. Auch das beliebte Naherholungsgebiet um den Dutzendteich sowie das Grundig Stadion liegen nur wenige Minuten entfernt und runden dieses attraktive Lageprofil ab.

Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26021048 - 90471 Nürnberg – Langwasser Nord

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com