

Exposé

Wohnung in Nürnberg

Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 2. OG mit Balkon in Nürnberg-Langwasser Südwest



Objekt-Nr. OM-413451

Wohnung

Verkauf: **210.000 €**

90473 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972
Etagen	4
Zimmer	2,00
Wohnfläche	57,00 m²
Nutzfläche	60,00 m²
Energieträger	Fernwärme
Hausgeld mtl.	215 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmetermin	01.03.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gutgeschnittene und helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug - mitten im Grünen von Nürnberg-Langwasser. Beheizt wird die Wohnung, die sich in einem Haus aus dem Jahr 1972 befindet, per Fernwärme. Eine energetische Dachsanierung fand erst vor Kurzem, im Jahre 2023, statt. 2026 wird der Energieausweis diesbezüglich überarbeitet und angepasst.

Zur Wohnung gehört eine überdachte Loggia. Zusätzlicher Stauraum ist im dazugehörigen Kellerabteil vorhanden.

Zu Objekt gehören zudem ein Fahrradkeller und ein gemeinsamer Waschraum mit Waschmaschine und Trockner. Die Eigentumswohnung ist bis 28.02.2026 vermietet.

Ausstattung

Besonderes Highlight der Wohnung sind das Echtholzparkett im Wohnzimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

Die Küche ist im Eigentum der Vermieterin und nicht im Verkaufspreis enthalten.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

Lage

Langwasser Südwest ist ein ruhiges Viertel in der südöstlichen Außenstadt von Nürnberg.

Die Wohnung befindet sich am äußersten Stadtrand in unmittelbarer Nähe zum Wald. Die Gegend ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, U-Bahn und Buslinien ermöglichen eine schnelle Fortbewegung.

Mehrfamilienhäuser prägen das Bild und schaffen eine angenehme Nachbarschaft für junge Menschen, Familien und Senioren. Die Sicherheit in der Nachbarschaft ist auf einem sehr guten Niveau. Die Bewohner schätzen die Vielfalt und gute Infrastruktur des Stadtteils. In der Nähe befinden sich ein Ärztehaus und ein Einkaufszentrum, sowie alles für den täglichen Bedarf.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essplatz

Exposé - Galerie



Loggia



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Flur

Exposé - Galerie

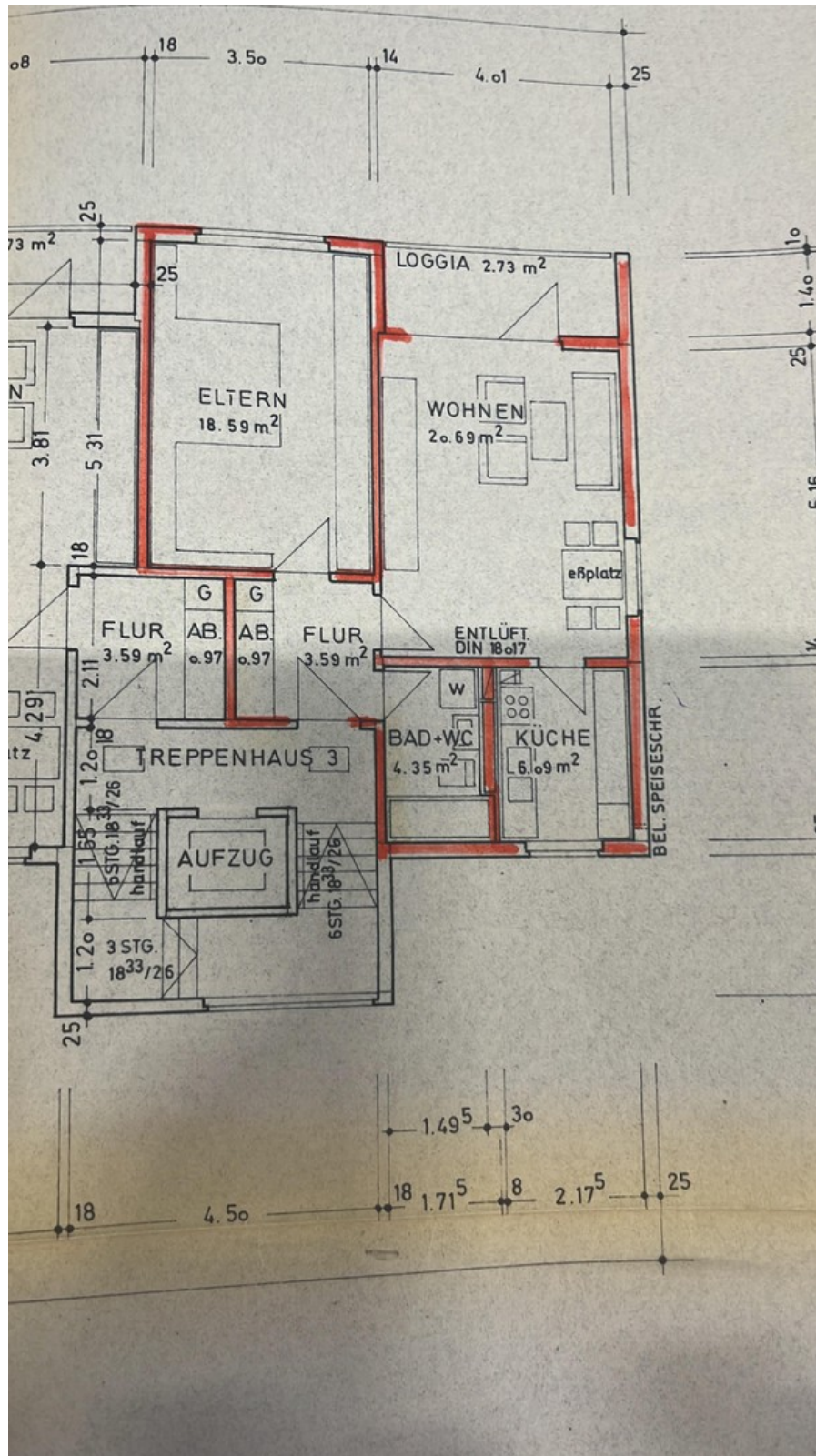


Badezimmer



Badewanne

Exposé - Grundrisse



Grundriss