

Exposé

Wohnung in Nürnberg

**Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne,
überdachtem Balkon, Aufzug und TG in Nürnberg-
Langwasser**



Objekt-Nr. OM-462524

Wohnung

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:
Römer

Wettersteinstraße
90471 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	7	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	107,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	496 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss einer ruhigen Wohnanlage in Nürnberg-Langwasser Nord. Ein Aufzug ist im Haus vorhanden.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Balkon bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus bietet sich ein schöner Blick ins Grüne. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Die separate Küche verfügt über ein Fenster. Das Badezimmer ist mit Badewanne mit integrierter Dusche ausgestattet. Zusätzlich steht ein Gäste-WC mit Fenster zur Verfügung. Zwei praktische Abstellräume innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil bieten ausreichend Stauraum.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarem Gittertor. Die ruhige Wohnlage, die grüne Umgebung und die durchdachte Raumaufteilung machen die Wohnung besonders attraktiv für Paare, kleine Familien oder Berufstätige. Hervorzuheben ist der unverbaute Blick ins Grüne zu beiden Seiten der Wohnung.

Ausstattung

- * ca. 85 m² Wohnfläche
- * 3 Zimmer
- * Überdachter Balkon mit Blick ins Grüne
- * Aufzug im Haus
- * Badezimmer mit Badewanne und incl. Dusche
- * Separates Gäste-WC mit Fenster
- * Küche mit Fenster
- * Zwei praktische Abstellräume innerhalb der Wohnung
- * Eigenes Kellerabteil
- * Tiefgaragenstellplatz mit abschließbarem Gittertor
- * Ruhige Wohnlage
- * Gepflegtes Mehrfamilienhaus
- * Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung ist seit drei Jahren zuverlässig vermietet und eignet sich daher sowohl als Kapitalanlage mit laufenden Mieteinnahmen als auch perspektivisch zur Eigennutzung.

Besichtigung wäre am Mittwoch 24.06.26 ab 16.30 Uhr.

Die Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Langwasser Nord-Nähe Messezentrum. Die Umgebung ist geprägt von großzügigen Grünflächen und einer sehr guten Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Cafés sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung. Das Franken-Center als eines der größten Einkaufszentren Nürnbergs ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Linie U1 sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Nürnberger Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Auch die Anbindung an die Autobahnen und das überregionale Verkehrsnetz ist sehr gut.

Für Freizeit und Erholung bieten der nahegelegene Reichswald, das Langwasserbad, der Dutzendteich sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege vielfältige Möglichkeiten. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, viel Grün und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Gang

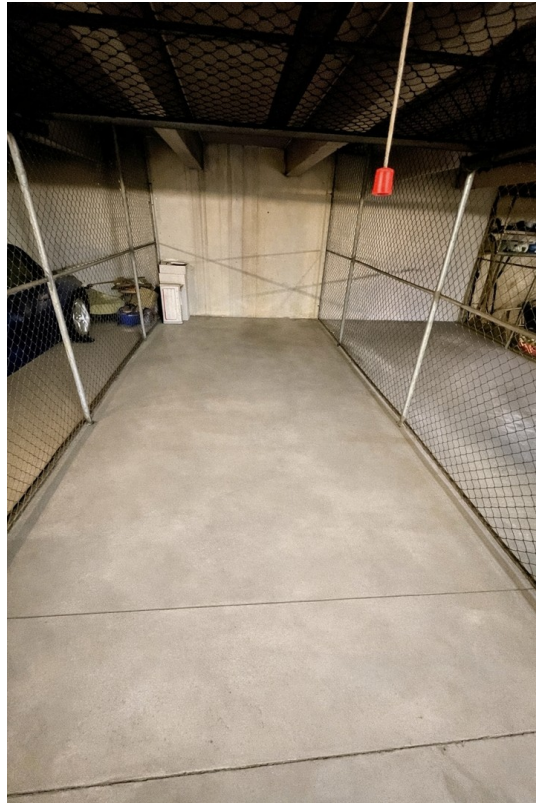


Abstellraum



Außenansicht

Exposé - Galerie



Garage



Keller

Exposé - Galerie



Eingang Aufzug

