



**Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in der Bertholt-Brecht-Straße 28  
Im wunderschönen Nürnberg-Langwasser, Nord!**

**Diese einladende Immobilie bietet Ihnen ein komfortables und modernes  
Wohnambiente im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.  
Mit einer großzügigen Wohnfläche von 75m<sup>2</sup> und 3,5 Zimmern ist diese  
Wohnung perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.**

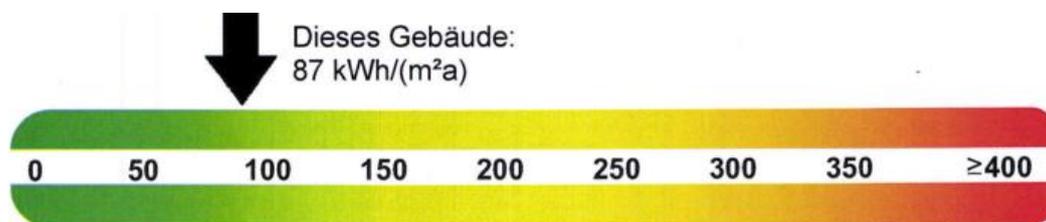
## Daten und Fakten

### ▪ Kaufpreis 259.000 EUR

- Typ: Etagenwohnung
- Anzahl der Geschosse: 4
- Wohnfläche: ca. 75 m<sup>2</sup>
- Zimmeranzahl: 3,5
- Baujahr: 1992 – sehr gepflegten Zustand
- Besonderheiten: Balkon, Aufzug, TG Stellplatz
- Bodenbeläge: Holzparkett (Stäbchen) in den meisten Räumen
- Bauweise: Massiv
- Vermietet: Ja
- Mieteinnahmen: 638,75 EUR/ p.a. zzgl. NK (228,70 €)
- AR Raum: 1

## Energetische Angaben

- Energieausweis: Vorhanden
- Energieausweistyp: Bedarfsausweis gültig bis 30.04.2024
- Endenergiebedarf: ca. 87,0 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Energieträger: Fernwärme



## Herzlich Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause:

Die Bertholt-Brecht-Straße 28 in Nürnberg Langwasser lädt Sie ein, Ihr neues Kapitel zu beginnen. Diese charmante Wohnung im 4. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992 bietet Ihnen eine einzigartige Atmosphäre und eine Fülle von Annehmlichkeiten.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 75m<sup>2</sup> und 3,5 Zimmern bietet dieses Zuhause viel Platz für Ihre Träume und Ideen. Genießen Sie sonnige Tage auf Ihrem eigenen Balkon, erkunden Sie bequem das Gebäude mit dem Aufzug und wissen Sie Ihr Auto sicher in Ihrem eigenen Tiefgaragenstellplatz.

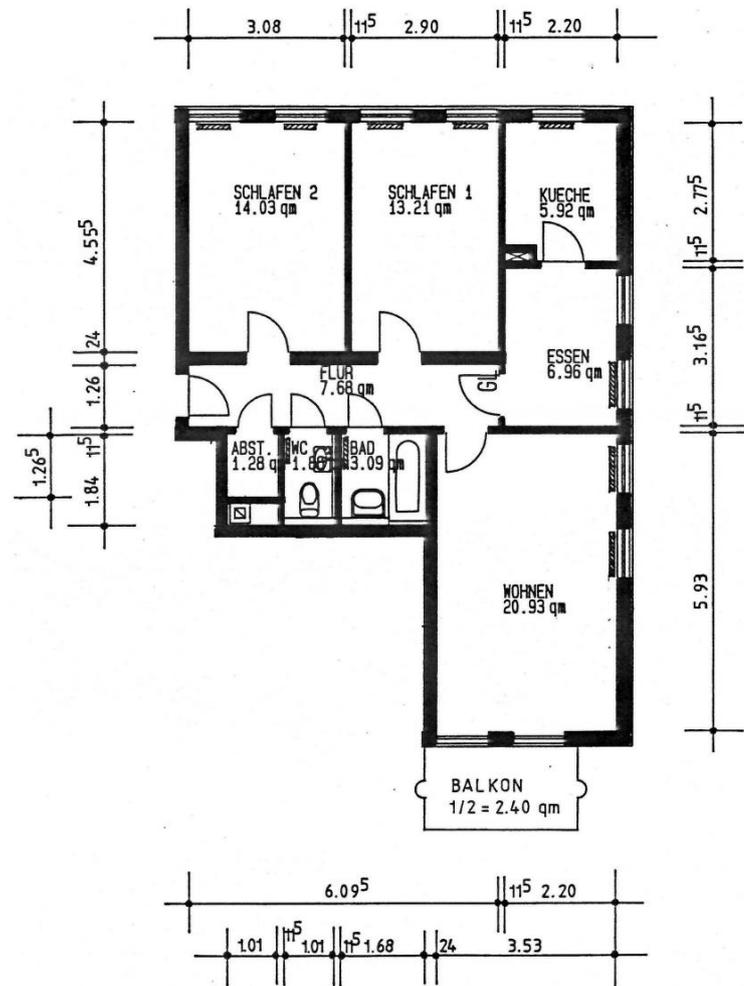
Ein besonderes Highlight ist das Wohnzimmer mit seiner Giebeldecke, das eine gemütliche und einladende Atmosphäre schafft. Der warme Holzparkettboden verleiht jedem Raum eine behagliche Note.

Moderne Annehmlichkeiten wie eine Fernwärmeheizung und teilweise erneuerte Fenster runden das Bild ab, während die Lage in Nürnberg Langwasser Ihnen eine lebendige und gut vernetzte Nachbarschaft bietet.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um diese einladende Wohnung persönlich zu erleben und Ihr neues Zuhause zu finden!



## Wohnungsbilder:



WOHNFLÄCHE 75.11 qm

## Lagebeschreibung:

Die Bertholt-Brecht-Straße 28 bietet nicht nur eine attraktive Wohnung, sondern auch eine erstklassige Lage in Nürnberg Langwasser-Nord. Hier vereinen sich zahlreiche positive Aspekte, die das Wohnen in diesem Viertel besonders lebenswert machen:

**Einkaufsmöglichkeiten:** In unmittelbarer Nähe der Immobilie finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, was Ihnen ein komfortables Einkaufserlebnis ermöglicht.

**Anbindung:** Die Bertholt-Brecht-Straße profitiert von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A73 und A9 sind schnell erreichbar, was Ihnen eine bequeme Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz bietet. Zudem befinden sich Bushaltestellen in der Nähe der Wohnung, die eine einfache und schnelle Verbindung zum öffentlichen Nahverkehr ermöglichen.

**Infrastruktur:** Langwasser ist ein Stadtteil, der über eine hervorragende Infrastruktur verfügt. Neben den vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten finden Sie hier auch Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Dienstleister in unmittelbarer Umgebung. Dies macht Langwasser zu einem beliebten Wohnort für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

**Freizeitmöglichkeiten:** Für aktive Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Parks, Spielplätze und Sportanlagen laden zu Outdoor-Aktivitäten ein, während kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungen in der Nähe für Abwechslung sorgen. Auch die Nähe zur Natur, wie beispielsweise der nahegelegene Dutzendeich, bietet Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung.

**Lebendige Nachbarschaft:** Nicht zuletzt zeichnet sich die Bertholt-Brecht-Straße durch eine lebendige und freundliche Nachbarschaft aus. Hier treffen sich Menschen unterschiedlicher Generationen und Lebensstile, was eine angenehme und harmonische Wohnatmosphäre schafft.

Die Bertholt-Brecht-Straße 28 bietet somit eine ideale Kombination aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität. Erleben Sie das Beste aus beiden Welten und entdecken Sie, warum Langwasser zu den begehrtesten Wohngebieten in Nürnberg zählt.

## Lage:

### Mikrostandort

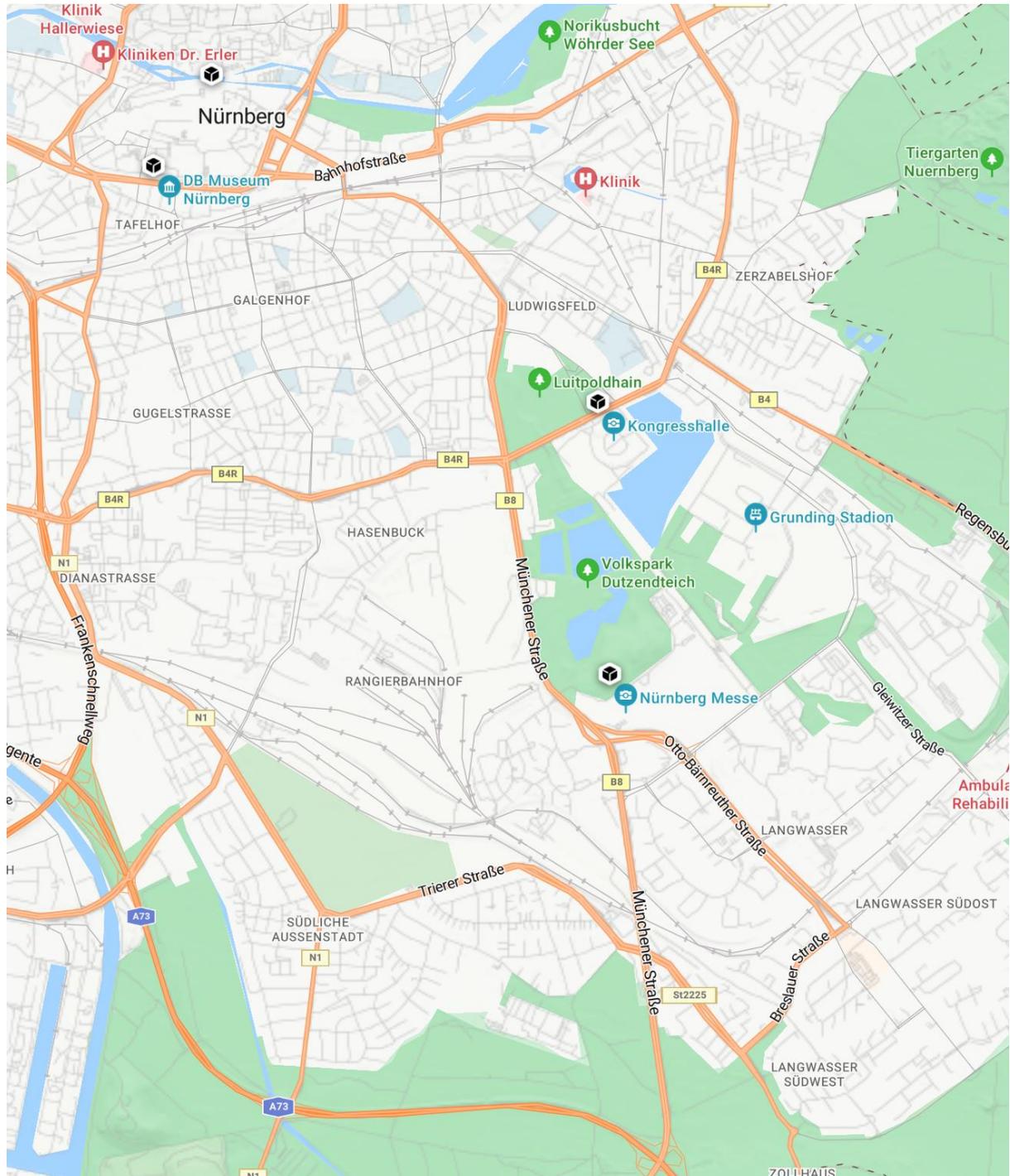


## Umgebungsdetails:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Bus-Linien in wenigen Gehminuten (ca. 400m) erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäcker (ca. 800m)
- Franken-Center: Einkaufszentrum (ca. 1,1km)
- Gesundheitseinrichtungen: Krankenhäuser, Uni Kliniken und Praxiszentren in der Nähe
- Bildungseinrichtungen: Schulen und Hochschulen in der Umgebung
- U-Bahn Haltestelle: Erreichbar in kurzer Entfernung
- Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Viele Restaurants, Bars und Cafés in der Umgebung, sowie Parks und Erholungsgebiete

- Autobahnanbindung: A6, A9 und A73 gut erreichbar, ideal für Ausflüge in die Region
- Diese Umgebungsdetails bieten eine vielfältige Auswahl an Annehmlichkeiten und Möglichkeiten für ein komfortables und abwechslungsreiches Leben in der Nähe Ihrer neuen Wohnung.

### Makrostandort



## KONTAKT:

**Ansprechpartner: Herr Frank Müller**  
**Telefon: 0173 – 3846 097**  
**Email: [frank.mueller@zeitwerk.immo](mailto:frank.mueller@zeitwerk.immo)**



### Provision für den Käufer

**Die Courtage von 3,0 % zzgl. MwSt. vom Kaufpreis ist fällig und verdient bei Kaufvertragsunterzeichnung.**  
**Es wurde ein provisionspflichtiger Makleralleinvertag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.**

#### **ZeitWerk Immobilien GmbH**

Königshammerstr. 75, 90469 Nürnberg | Zentrale: 0173 / 3846 097 | E-Mail: [info@zeitwerk.immo](mailto:info@zeitwerk.immo)  
Geschäftsführer: Frank Müller | Sitz & Registergericht Nürnberg – HRB 37254 | St-Nr.: 241/143/31038  
Sparkasse Nürnberg, IBAN: DE80 7605 0101 0014 0334 27, SWIFT-BIC: SSKNDE77XXX

Gewerbeerlaubnis gem. §34c GewO wurde erteilt durch IHK für München und Oberbayern,  
Max-Joseph-Str. 2, 80333 München