



## 90453 Nürnberg

# Raumwunder mit Potenzial: Reiheneckhaus in Best Lage von Katzwang



**395.000 €**

Kaufpreis

**140 m²**

Wohnfläche

**350 m²**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Wohnfläche        | 140 m² |
| Grundstücksfläche | 350 m² |
| Zimmer            | 5      |
| Badezimmer        | 1      |
| Logia             | 1      |
| Stellplätze       | 2      |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 11.03.2026 |

### Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 395.000 €  |
| Kaufpreis / qm      | 2.821,43 € |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %     |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 25.07.2023  |
| gültig bis           | 24.07.2033  |
| Baujahr (Haus)       | 1969        |
| Wertklasse           | G           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 245,10      |
| Primär-Energieträger | Öl          |



## Zustand

|               |                |
|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1969           |
| Verkaufstatus | offen          |
| Zustand       | renovierungsbe |



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
  - Balkon/Terrasse
  - Reiheneckhaus
  - Baujahr ca. 1969
  - Grundstück ca. 350 m<sup>2</sup>
  - Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup> inkl. ausgebautem DG
  - 5 Zimmer inkl. Dachstudio
  - Ölzentralheizung mit Warmluftschächten
  - offenes Wohnkonzept
  - Mittel-Treppenhaus
  - Esszimmer mit Terrassenzugang
  - große Dachterrasse über der Garage
  - sonnige Süd-West-Ausrichtung
  - offener Kamin im Wohnbereich möglich
  - Massivtreppe mit hellen Marmorstufen
  - großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
  - Schlafzimmer mit Zugang auf die Loggia
  - nachträglich ausgebautes Dachstudio
  - Fassade mit Vollwärmeschutz
  - Haus ist komplett unterkellert - ausreichend Stauflächen
  - Doppelgarage mit direktem Kellerzugang - + 2 Stellplätze davor
- weniger anzeigen



## Beschreibung

Dieses ca. 1969 massiv errichtete Reiheneckhaus befindet sich in einer der ruhigsten und familienfreundlichsten Ecken von Nürnberg-Katzwang. Im Gegensatz zum klassischen Mittelhaus genießen Sie hier den Vorteil eines nur einseitig angebauten Gebäudes und eines Eckgrundstücks. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> bietet das Haus eine durchdachte Basis für modernes Wohnen.

Das Herzstück ist im Erdgeschoss der große Wohnbereich, der direkt auf die sonnige Südterrasse führt. Ein besonderer Clou der Architektur: Die Garage befindet sich unter der Terrasse und ist unmittelbar mit dem Essplatz verbunden – ein Komfortmerkmal, das man in diesem Baujahr selten findet.

Das Obergeschoss beherbergt das große Schlafzimmer mit eigener Loggia sowie ein weiteres Kinderzimmer oder Büro und das Tageslichtbad.

Das bereits ausgebaute Dachstudio erweitert den Wohnraum und ist ideal für Teenager, als Home-Office oder Hobbyreich. Der Keller bietet mit seiner vollen Unterkellerung zusätzliche Möglichkeiten.

Hinweis zum Zustand: Das Objekt ist substanziell solide (Vollwärmeschutz vorhanden), präsentiert sich jedoch in einem renovierungsbedürftigen, abgewohnten Zustand. Dies bietet Ihnen die Chance, Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen und Wandgestaltungen exakt nach Ihrem Geschmack zu erneuern.

## Lage

Die Immobilie besticht durch ihre erstklassige Lage im Herzen des grünen Nürnberger Stadtteils Katzwang. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer gewachsenen, familienfreundlichen Struktur.

Katzwang bietet die perfekte Symbiose aus Natur und Stadtleben: Der Main-Donau-Kanal ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und lädt zu Radtouren oder Joggingrunden ein. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend. Schulen, Kindergärten und alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Für Pendler ist die Lage ideal: Die S-Bahn-Station „Reichelsdorfer Keller“ bringt Sie in wenigen Minuten in die Nürnberger City. Über die nahegelegenen Anschlüsse an die A6, A9 und A73 sind Sie zudem optimal an das regionale Autobahnnetz angebunden.















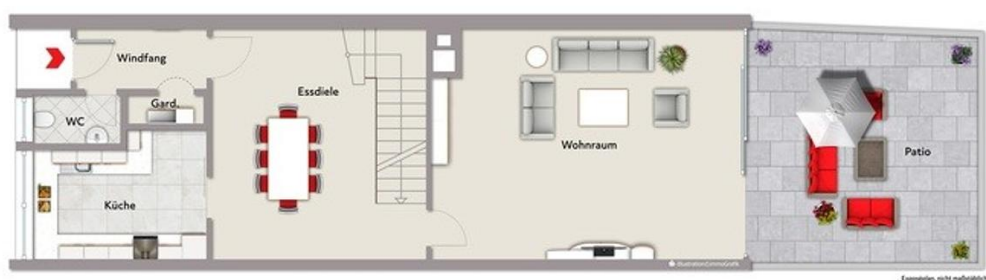
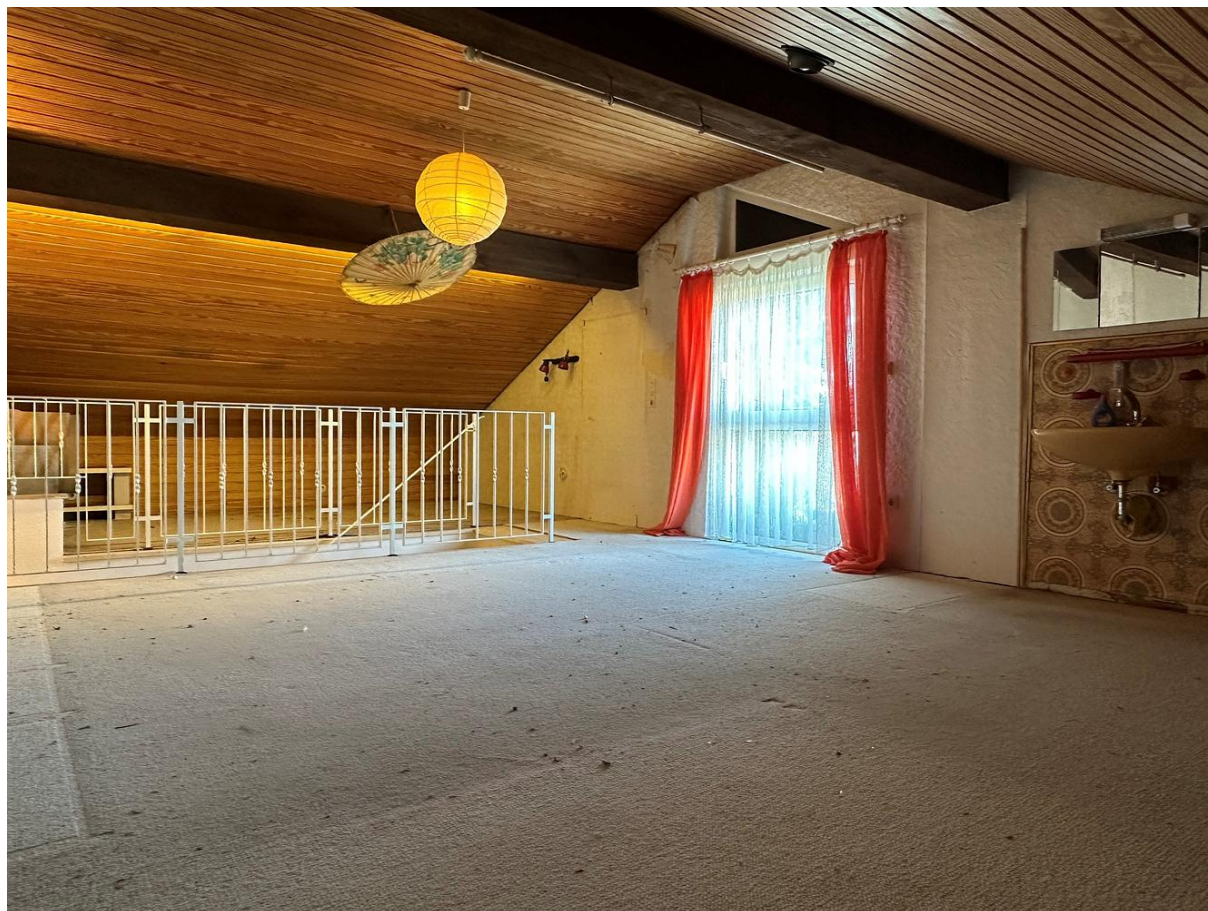


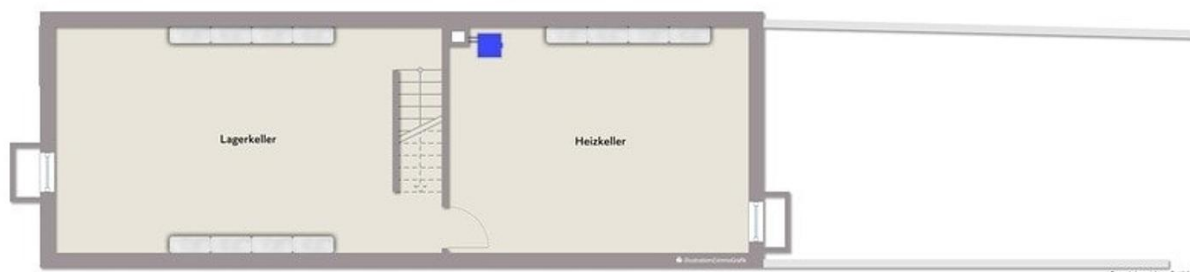
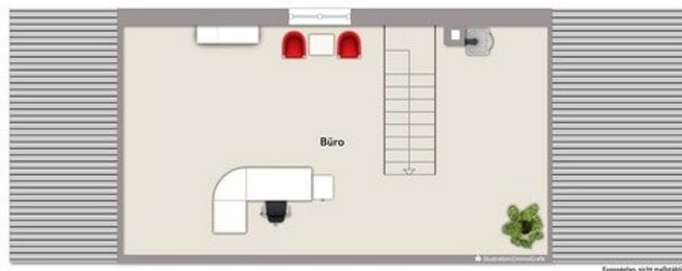












# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

