



90453 Nürnberg

DAS BESONDERE WOHNERLEBNIS IN KATZWANG



1.450 €

Kaltmiete

110 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

de Rossi Immobilien & Hausverwaltung

Michael de Rossi

Tel.: 004991228790861

perlen@derossi-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.450 €
Warmmiete	1.750 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	300 €
Gesamtbelastung brutto	1.750 €
Mietpreis / qm	11,5 €
Kaution	4.350 €



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	04.10.2031
Baujahr (Haus)	1964
Endenergiebedarf	50.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	2010
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

Befuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

Beschreibung zur Ausstattung

- + Südbalkon
- + Luxusausstattung,
- + Tageslicht - Bad mit Dusche, Bad mit Wanne,
- + Waschmaschinenanschluß
- + Gäste WC,
- + Parkettboden,
- + Fliesenboden,
- + Kunststofffenster,
- + Zentralheizung,
- + Einbauküche.



Beschreibung

WIE EIN NEUBAU,

2011 generalsaniertes 2-Familienhaus
energetisch, als auch die Elektro- und Wasserinstallation.

DAS GEFÜHL WOHNEN WIE IM NEUBAU.

Kurzbeschreibung:

- + 3 Zimmer hochwertige Küche und
- + Tageslicht-Bad im Obergeschoß (85qm) mit Wanne und Dusche
und
- + 2 Zimmer mit Duschbad im Dachgeschoß (25qm).

WOHNEN AUF DER SONNENSEITE:
Südbalkon (7qm)

Hunde fühlen sich hier nicht wohl.

Lage

Zentrale Wohnlage im Nürnberger Süden, Ortsteil Katzwang.
Beste Infrastruktur.
Die S-Bahn Linie S3 und Busanschlüsse mit regelmäßigem Linienverkehr.
Kurze Wege in die Nürnberger City oder nach Schwabach.

Alle für den Tagesbedarf notwendigen Geschäfte, Ärzte (auch eine Kinderärztin) und Zahnärzte,
Apotheken, Sparkassen, Banken, Postdienststellen finden Sie in Katzwang ebenso wie das
Bürgeramt Süd. Kindergärten und eine Grundschule sind ebenfalls im Ort.

Ruhige Wohnlage im Süden von Nürnberg mit gutem Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel (Bus,
S-Bahn).

Sonstige Angaben

- + Erstanfragen nur per EMAIL.
- + Besichtigung nur nach Vereinbarung und Angabe der Kontaktdaten.



























