90455 Nürnberg

Die perfekte Kombination aus Wohnen und Freizeit!



225.000 €
Kaufpreis

63 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Alexandra Schrittesser
Tel.: 0911/230-4550
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	225.000 €
Hausgeld	250 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	27.03.2023
gültig bis	27.03.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1967
Energieverbrauchkennwert	97,70
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	03.11.2026

Zustand

Baujahr	1967
letzte Modernisierung	2010
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Besonderheiten: Sondernutzungsrecht an 380 m² Gartenfläche
- übergroße Garage (19 m²) mit Strom und Licht über Keller zugänglich

Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, eine umfangreiche Modernisierung sowie eine besondere Gartenfläche, die in dieser Form nur selten bei Eigentumswohnungen zu finden ist. Die ca. 63 m² Wohnfläche bietet eine sehr gute Raumaufteilung, vermittelt durch die großzügigen Fensterflächen und die angenehme Wohnlage ein helles und freundliches Wohngefühl.
Die Wohnung wurde ca. 2010 umfassend saniert. Dabei wurden nahezu sämtliche Bereiche modernisiert und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht. Lediglich ein Teil der Heizungsleitungen sowie die Fenster wurden nicht erneuert. Die gelungene Kombination aus moderner Ausstattung und klassischen Elementen, wie beispielsweise dem Parkettboden im Wohnzimmer, verleiht der Wohnung eine angenehme Wohnatmosphäre.
Der zentrale Wohnbereich bildet das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon. Hier lässt sich der Alltag entspannt genießen und der Außenbereich bietet zusätzlichen Platz zum Erholen. Die Küche ist praktisch geschnitten und fügt sich harmonisch in die Wohnung ein. Das Tageslichtbad wurde im Zuge der Sanierung modern gestaltet und verfügt über eine bodentiefe Dusche sowie ein Fenster, wodurch eine helle und freundliche Atmosphäre entsteht.
Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das flexibel genutzt werden kann. Aufgrund der Größe eignet sich dieser Raum ideal als Homeoffice, Arbeitszimmer oder kleines Kinderzimmer. Der insgesamt sehr gute Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung der vorhandenen Wohnfläche und macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.
Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das bestehende Sondernutzungsrecht an einer ca. 380 m² großen Gartenfläche vor dem Haus, das speziell nur für diese Wohnung zugänglich ist. Der großzügige Gartenbereich bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von privater Erholung über Gartenprojekte bis hin zur Freizeitgestaltung. Ein vorhandenes Gartenhaus mit Strom- und Lichtanschluss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten zusätzlich. Der Zugang zum Garten ist nicht nur über den Außenbereich, sondern auch direkt über den eigenen Keller möglich.
Für zusätzliche Flexibilität sorgt die bereits vorliegende Genehmigung der Hausverwaltung zur Errichtung eines Carports auf dem Gartengrundstück. Die Fläche wird aktuell bereits als Wohnmobilstellplatz genutzt und bietet damit auch für größere Fahrzeuge oder besondere Hobbys attraktive Möglichkeiten. Die Zufahrt ist über ein großes Gartentor möglich.
Zur Wohnung gehört außerdem eine übergroße Garage, die nicht nur ausreichend Platz für ein Fahrzeug bietet, sondern durch den zusätzlichen Zugang über den Keller auch ideal als Werkstatt oder Hobbyraum genutzt werden kann. Weitere Stellmöglichkeiten vor der Garage sind ebenfalls vorhanden.
Zur Wohnung gehört ein eigener Keller sowie zusätzlich ein Dachbodenabteil.
Insgesamt handelt es sich um eine außergewöhnliche Wohnung mit einer seltenen Kombination aus modernisiertem Wohnraum, großem privaten Gartenbereich, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und zusätzlichem Stauraum. Eine Immobilie, die besonders durch ihre Flexibilität und die zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten überzeugt.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Nürnberger Süden im Stadtteil Katzwang, einer gewachsenen Wohnlage mit einem angenehmen Mix aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Nürnberger Innenstadt. Die Wohnung liegt in einem Mischgebiet und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie die Bushaltestelle sind in kurzen Wegen fußläufig erreichbar.

Katzwang zeichnet sich durch seinen hohen Wohn- und Freizeitwert aus. Die Nähe zur Rednitz sowie die zahlreichen Grün- und Naherholungsbereiche in der Umgebung bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Aktivitäten im Freien. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische

Angebote in kurzer Entfernung erreichbar.

Auch die Infrastruktur für Familien ist sehr gut: Kindergärten, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich im näheren Umfeld. Der Stadtteil verfügt zudem über ein aktives Vereinsleben und bietet dadurch ein vielseitiges Freizeitangebot.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr attraktiv. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen bestehen gute Verbindungen in Richtung Nürnberg, Schwabach und die umliegenden Gemeinden. Die öffentlichen Verkehrsmittel ermöglichen eine bequeme Anbindung an den Nürnberger Nahverkehr, sodass auch die Innenstadt ohne eigenen Pkw gut erreichbar ist.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zu Natur- und Erholungsflächen macht Katzwang zu einer gefragten Wohnadresse im Nürnberger Süden – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität schätzen.




















Kind
Kochen
Schlafzimmer
Bad/WC
Diele
Flur
Wohnen
Balkon
Exposéplan, nicht maßstäblich

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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg