90453 Nürnberg / Neukatzwang

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial



695.000 €
Kaufpreis

156 m²
Wohnfläche

764 m²
Grundstücksfläche

8
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

de Rossi Immobiliengruppe
Michael de Rossi
Tel.: 00491712244099
perlen@derossi-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	156 m²
Nutzfläche	38 m²
Grundstücksfläche	764 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1961
letzte Modernisierung	2014
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Kaufpreis / qm	4.455,13 €
Aussen-Courtage	3,57% aus dem

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	28.01.2035
Baujahr (Haus)	1961
Energieverbrauchkennwert	235.30
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Technik & Abrechnung
●Niedertemperatur-Ölheizung, Baujahr 2014
●Fenster Baujahr 1998 (k-Wert 1,1); Rollos OG-Wohnzimmer 1998, alle übrigen Rollos 2024 erneuert
●Getrennte Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung über bestehenden Ista-Vertrag
●Differenzierte Stromabrechnung (Allgemeinstrom, Heizung, Garagen, DG) über flexibel anpassbare Zwischenzähler

Beschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Nürnberg-Katzwang bietet auf einem großzügigen Grundstück von 764 m² gleich mehrere Perspektiven: eine bezugsfreie, hochwertig renovierte Erdgeschosswohnung für Selbstnutzer, eine solide vermietete Obergeschosswohnung für Kapitalanleger sowie ein nahezu fertig ausgebautes Dachgeschoss mit Potenzial für eine dritte Einheit.

Erdgeschoss (bezugsfrei)
Zwischen 2023 und 2025 umfassend renoviert: neue Elektrik inklusive Zählerkasten, erneuerte Wasserleitungen vom Heizungsboiler im Keller bis zur Decke im EG, neues Bad und WC, neue Heizkörper, Türen und Böden. Die Einheit ist unvermietet und sofort beziehbar.

Obergeschoss (vermietet)
Seit 2005 durchgehend und solide vermietet, im unrenovierten Originalzustand. 1997 wurde ein Balkon angebaut. Attraktiv für Kapitalanleger mit stabilem Mieterlebnis.

Dachgeschoss (Ausbaupotenzial)
Über einen separaten Zugang im Treppenhaus erreichbar: ca. 38 m² bereits wohnraumartig ausgebaut mit zwei hellen Räumen, Abstellraum und WC. Heizkörper sind vorbereitet, die Leitungen aktuell abgeklemmt – eine Integration in das bestehende Ista-System ist unkompliziert möglich. Ideal für eine dritte, eigenständige Einheit.

Keller
Vollunterkellert (ca. 75 m²) mit funktionaler Aufteilung: getrennte Wasch- und Kellerräume für beide Einheiten sowie ein modernisierter Zählerkasten im Werkzeugkeller.

Die Grundrisse sind sinnbildlich und nicht als Vorlage zur Einrichtung der Räume geeignet.

Lage

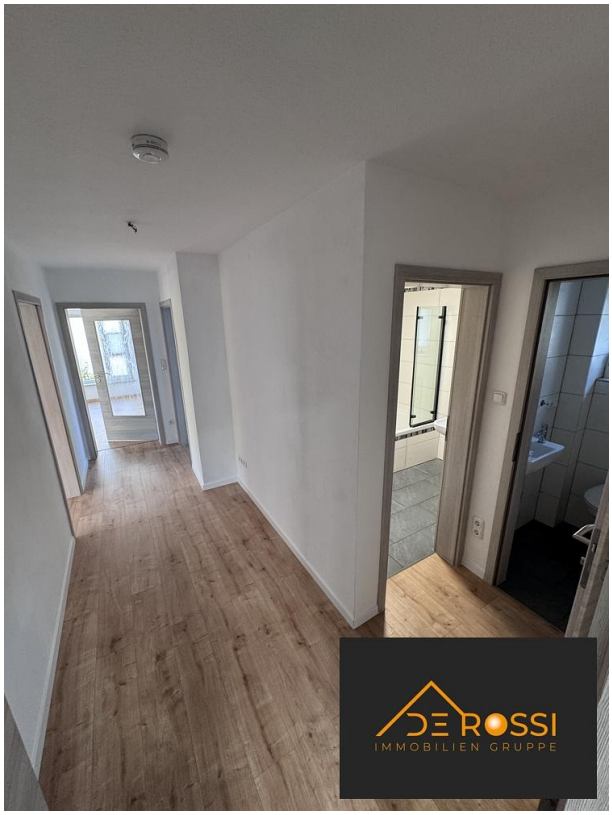
Katzwang ist ein südlicher Stadtteil von Nürnberg an der Rednitz, rund 8 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Stadtteil verbindet dörflichen Charakter mit guter Anbindung an die Kernstadt und eignet sich sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger.


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


33
DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE










DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE



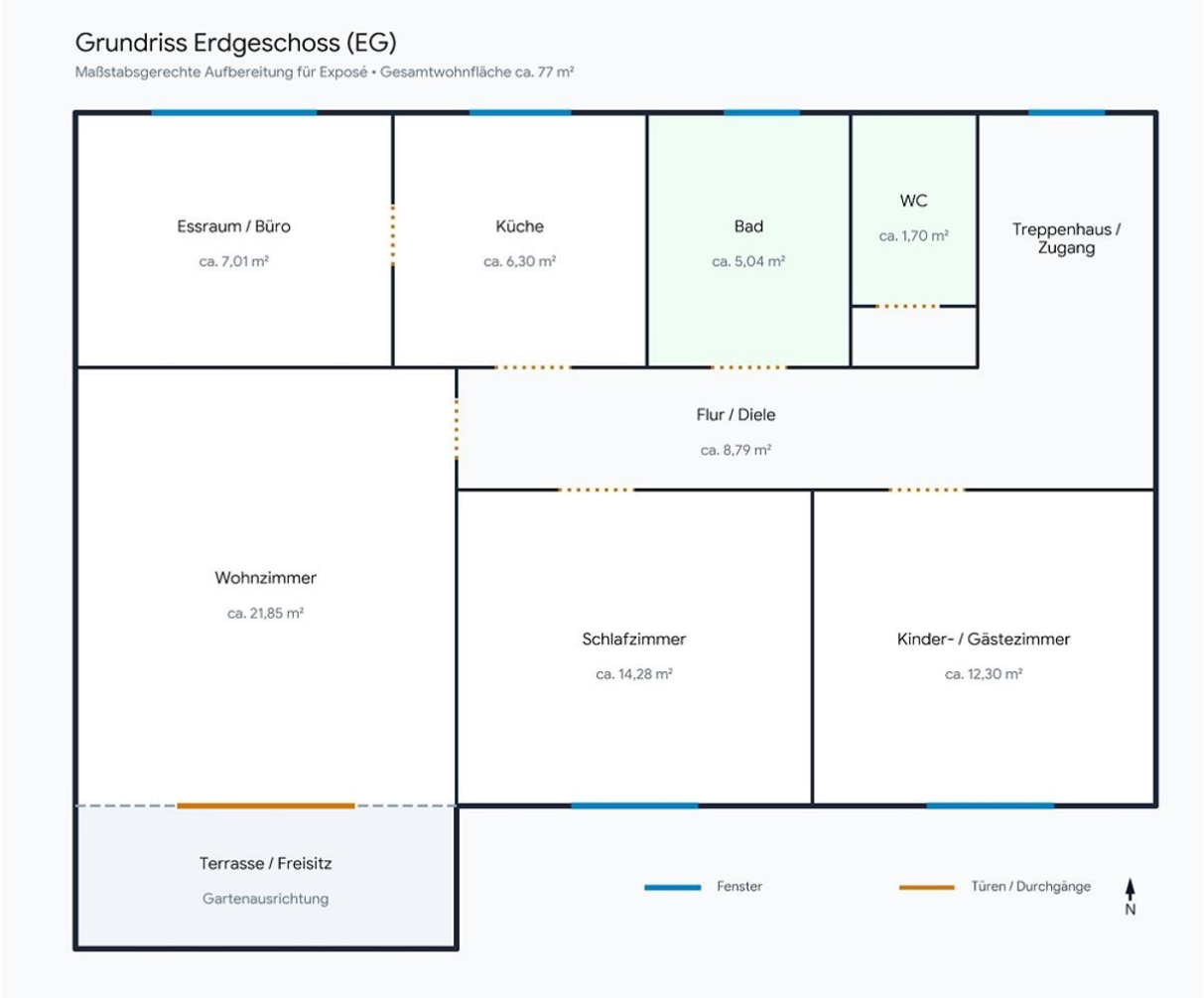

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

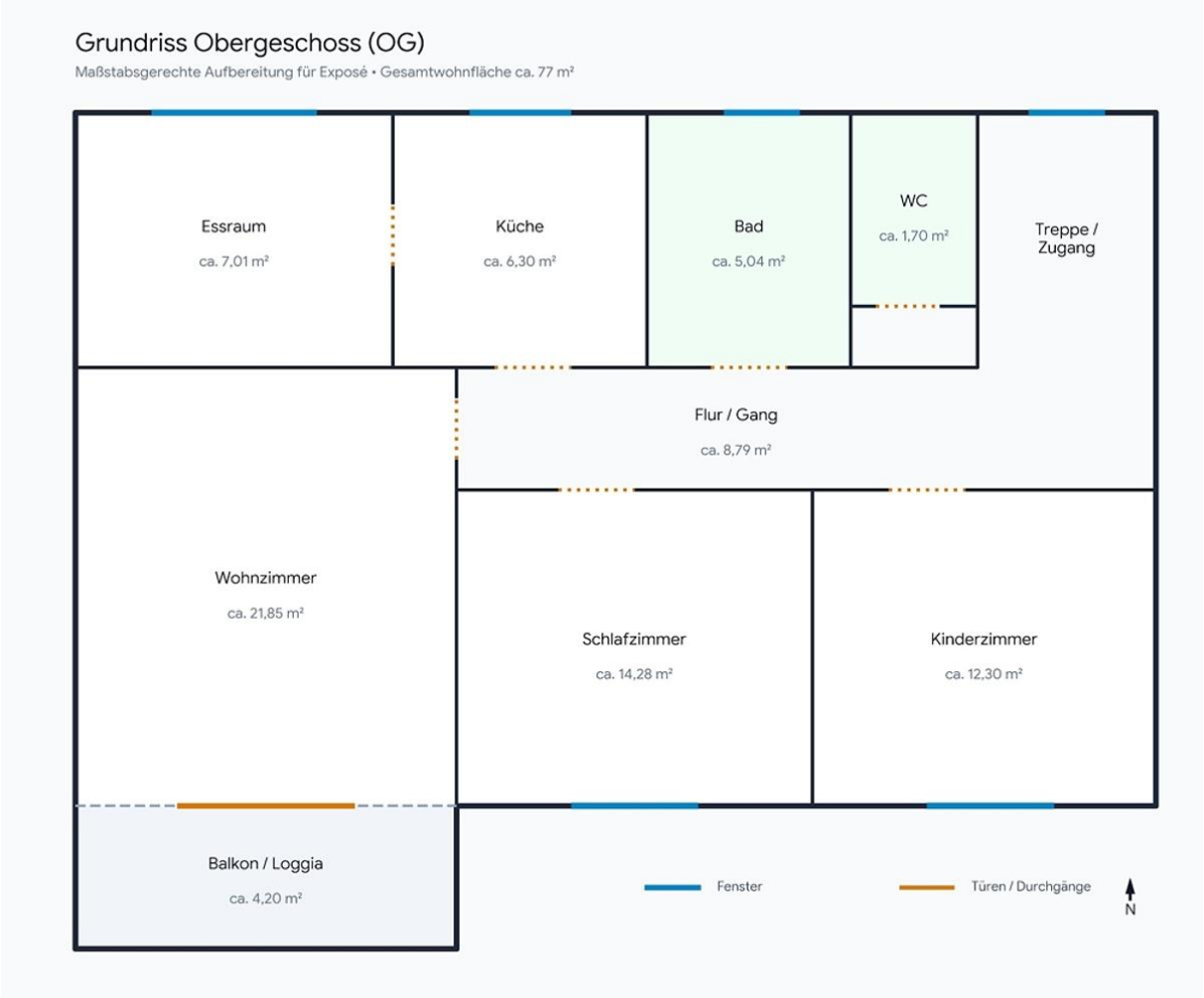

DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE

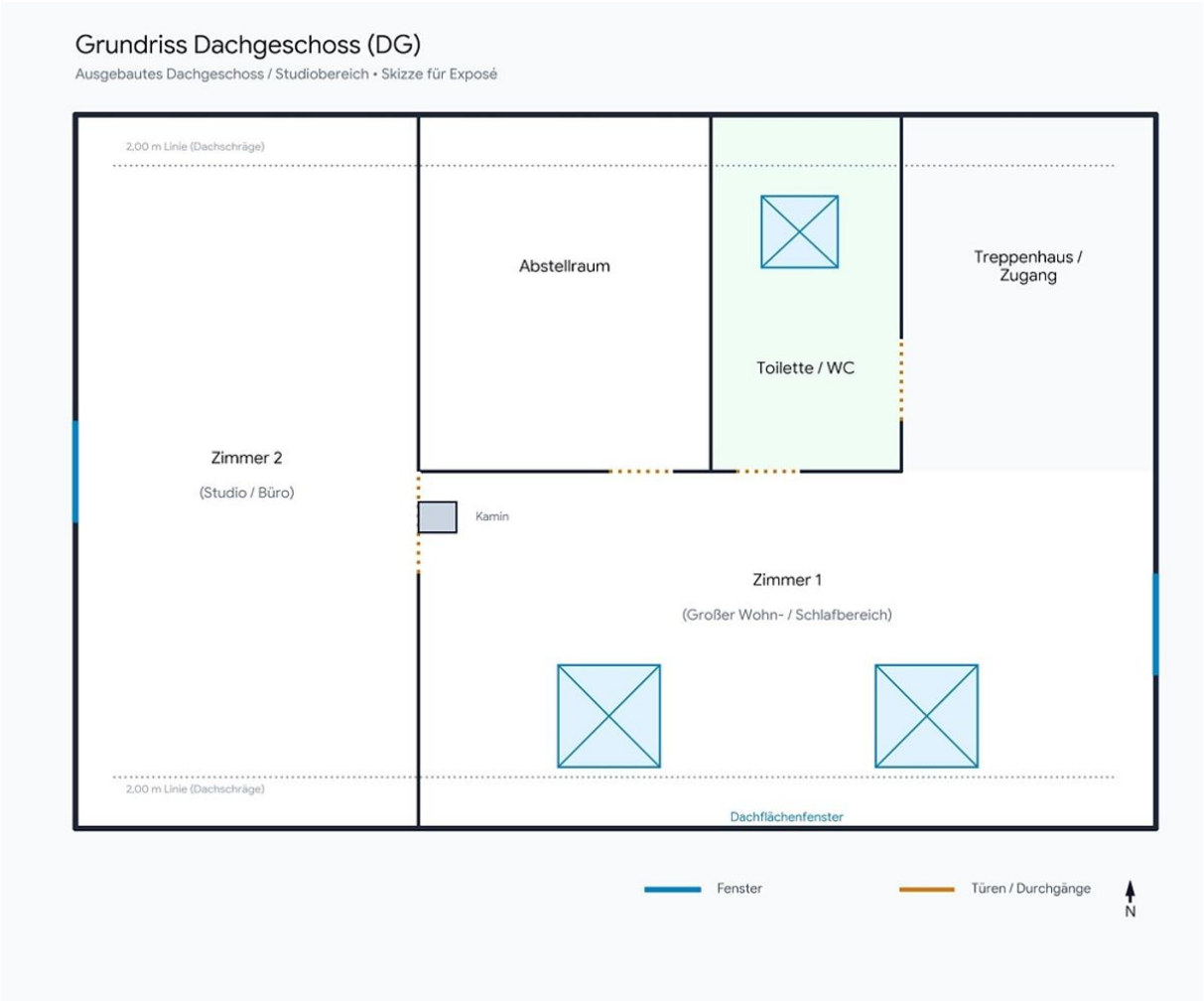



DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


DE ROSSI
IMMOBILIEN GRUPPE


Grundriss Erdgeschoss (EG)
Maßstabsgerechte Aufbereitung für Exposé • Gesamtwohnfläche ca. 77 m²
Essraum / Büro
ca. 7,01 m²
Küche
ca. 6,30 m²
Bad
ca. 5,04 m²
WC
ca. 1,70 m²
Treppenhaus / Zugang
Flur / Diele
ca. 8,79 m²
Wohnzimmer
ca. 21,85 m²
Schlafzimmer
ca. 14,28 m²
Kinder- / Gästezimmer
ca. 12,30 m²
Terrasse / Freisitz
Gartenausrichtung
Fenster
Türen / Durchgänge
N

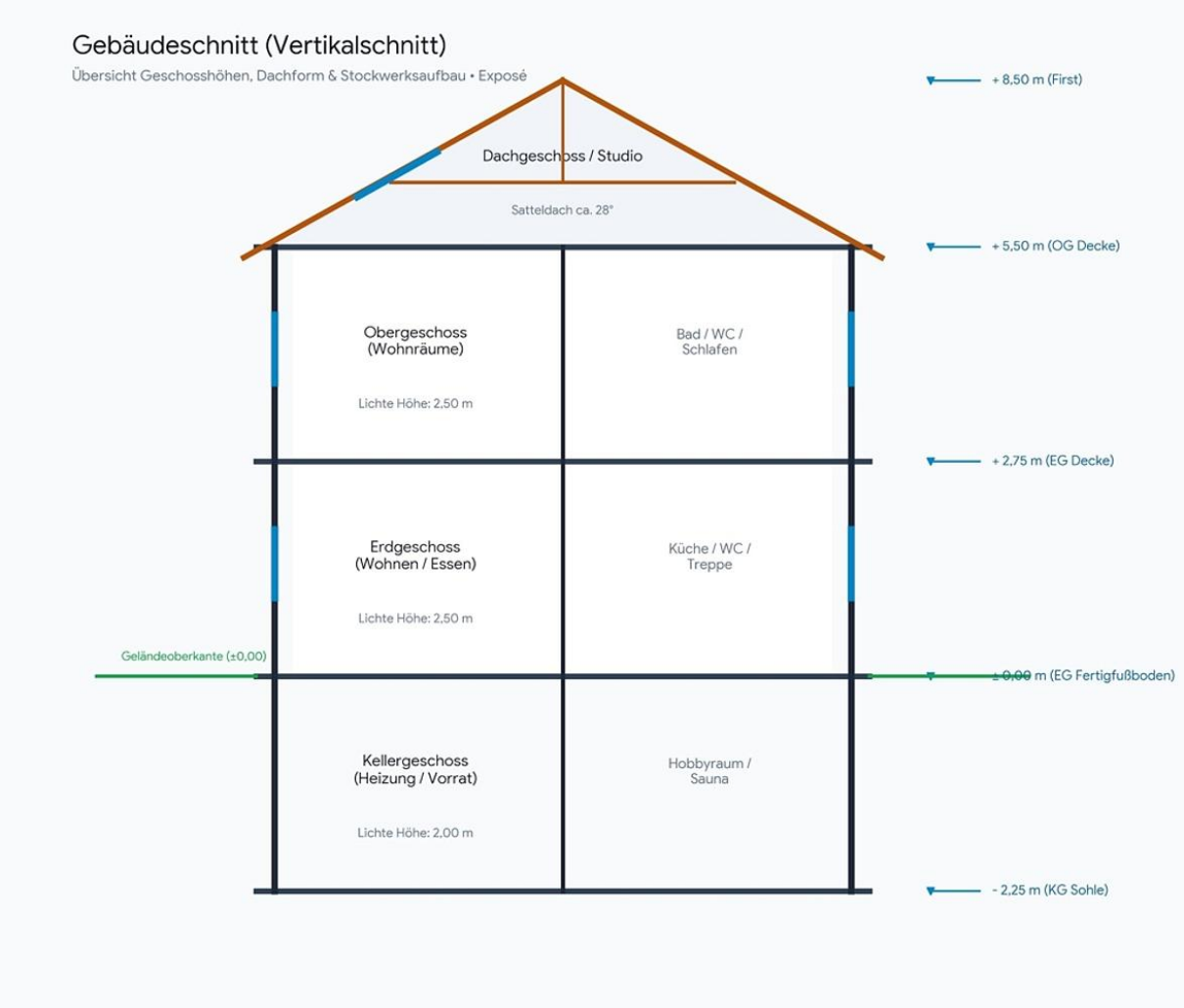

Grundriss Obergeschoss (OG)
Maßstabsgerechte Aufbereitung für Exposé • Gesamtwohnfläche ca. 77 m²
Essraum
ca. 7,01 m²
Küche
ca. 6,30 m²
Bad
ca. 5,04 m²
WC
ca. 1,70 m²
Treppe / Zugang
Flur / Gang
ca. 8,79 m²
Wohnzimmer
ca. 21,85 m²
Schlafzimmer
ca. 14,28 m²
Kinderzimmer
ca. 12,30 m²
Balkon / Loggia
ca. 4,20 m²
Fenster
Türen / Durchgänge
N


Grundriss Dachgeschoss (DG)
Ausgebautes Dachgeschoss / Studiobereich • Skizze für Exposé
2,00 m Linie (Dachschräge)
Abstellraum
Treppenhaus / Zugang
Toilette / WC
Zimmer 2
(Studio / Büro)
Kamin
Zimmer 1
(Großer Wohn- / Schlafbereich)
2,00 m Linie (Dachschräge)
Dachflächenfenster
Fenster
Türen / Durchgänge
N

Grundriss Kellergeschoss (KG)

Nutzflächenaufteilung & Haustechnik • Exposé-Übersicht




Gebäudeschnitt (Vertikalschnitt)
Übersicht Geschosshöhen, Dachform & Stockwerksaufbau • Exposé
+ 8,50 m (First)
Dachgeschoss / Studio
Satteldach ca. 28°
+ 5,50 m (OG Decke)
Obergeschoss (Wohnräume)
Lichte Höhe: 2,50 m
Bad / WC / Schlafen
+ 2,75 m (EG Decke)
Erdgeschoss (Wohnen / Essen)
Lichte Höhe: 2,50 m
Küche / WC / Treppe
Geländeoberkante (±0,00)
± 0,00 m (EG Fertigfußboden)
Kellergeschoss (Heizung / Vorrat)
Lichte Höhe: 2,00 m
Hobbyraum / Sauna
- 2,25 m (KG Sohle)