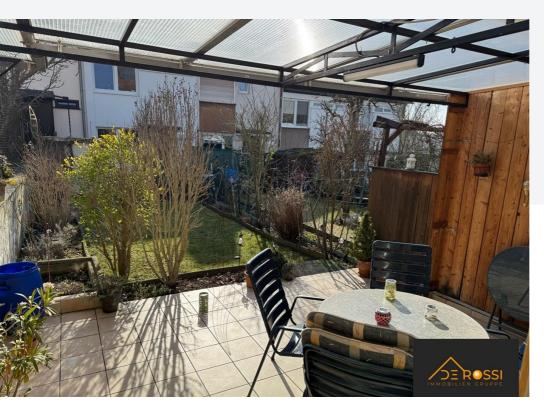




# 90453 Nürnberg

# REIHENMITTELHAUS IN KATZWANG MIT SONNENGARTEN UND GARAGE



329.000 €

Kaufpreis

100 m<sup>2</sup> Wohnfläche

135 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

4

Zimmer



### **Ihr Ansprechpartner**

de Rossi Immobilien & Hausverwaltung

Michael de Rossi Tel.: 004991228790861 perlen@derossi-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	100 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	45 m²
Grundstücksfläche	135 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

#### **Preise & Kosten**

Kaufpreis	329.000 €
Aussen-Courtage	3,57% aus dem

#### **Energieausweis**

<b>J</b> • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	
Art	Bedarf
gültig bis	09.10.2033
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	172.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F





## **Zustand**

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	2014
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert





## **Ausstattung**

Allgemein		Bad	
Gäste-WC	<b>✓</b>	Wanne	~
		Fenster	<b>✓</b>
Küche			
Einbauküche	~	Heizungsart	
		Zentralheizung	<b>✓</b>
Befeuerung			
Öl	<b>✓</b>	unterkellert	
		unterkellert	ja

## **Beschreibung zur Ausstattung**

- + Zentralheizung, Öl + Einbauküche,
- + Gäste WC,
- + Terrasse und gepflegten Garten in Südlage + Garage, käuflich erwerbbar.





### **Beschreibung**

Aktuell wird das Reihenhaus von Mietern bewohnt die auszugsbereit sind, sobald Sie sich für zum Kauf entschieden haben.

Das Reihenhaus ist in schöner Lage von Katzwang und wurde von den Mietern immer sehr gepflegt behandelt, wie man anhand der Bilder und Einrichtung sehen kann.

Nutzen Sie die Gunst der Stunde, ein gepflegtes Haus in begehrter Lage von Katzwang zu erwerben.

Im Erdgeschoss haben Sie die Einbauküche mit Durchreiche zum, Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, mit Südblick.

Im ersten Stock kommen Sie vom Flur in alle Räume. Das Tageslichtbad, einem Arbeits- oder Gästezimmer sowie dem geräumigen Schlafzimmer.

Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum.

## Lage

Absolut ruhige und begehrte Wohnlage Im Nürnberger Süden. Angenehmes Nachbarschaftsumfeld in einem reinen Wohngebiet (EH, DH und RH)

In nur 5 Gehminuten zur Bushaltestelle. Auch eine S-Bahnhaltestelle ist im Ort. Alle Einkaufsmöglichkeiten des tägl. Bedarfs, sowie Kindergarten und Schule sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Der RMD-Kanal vor der Tür und die nahen Rednitzauen dienen der Erholung und bieten viele Sportmöglichkeiten in der Natur.

Mehrere Spielplätze in unmittelbarer Nähe, Sportanlagen und ein Hallenbad bieten viele Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten vor der Haustür





