



## 90453 Nürnberg / Neukatzwang

# Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen in Nürnberg - Neukatzwang

**190.000 €**

Kaufpreis

**59 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi  
Tel.: 004917680758015  
[mehrdad.younesi@remax.de](mailto:mehrdad.younesi@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	2

### Zustand

Baujahr	1979
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	190.000 €
Hausgeld	435 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1979
----------------	------



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

### Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 07.05.2029

Endenergieverbrauch: 132,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr Gebäude lt. Energieausweis: 1979

Baujahr Wärmeerzeuger: 2002

Wesentlicher Energieträger: Heizöl

Effizienzklasse: E

Objektart: Eigentumswohnung

Ort: Nürnberg – Neukatzwang

Etage: 1. Obergeschoss

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 59 m<sup>2</sup>

Einbauküche: vorhanden (ohne Kühlschrank)

Balkone: 2 (Wohnzimmer Süd & Küche Südosten)

Zur Wohnung gehört ein kleines Kellerabteil



## Beschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Nürnberger Stadtteil Neukatzwang überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die ruhige Wohnlage und eine angenehme, helle Wohnatmosphäre. Mit ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung sind die zwei sonnigen Balkone mit Süd- und Südostausrichtung:

Der erste Balkon ist direkt vom großzügigen Wohnzimmer aus zugänglich – perfekt, um sonnige Stunden zu genießen oder den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Der zweite Balkon ist an die Küche angeschlossen und lädt zu einem Frühstück im Freien oder einem gemütlichen Abendessen unter freiem Himmel ein.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten – ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld ist somit garantiert.

Weitere Pluspunkte:

- die helle, moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten.
- die Dachsanierung wurde im Jahr 2021 durchgeführt und trägt zur Werterhaltung und Energieeffizienz des Gebäudes bei.
- kein Renovierungsstau

Die gesamte Wohnanlage ist gepflegt und vermittelt ein harmonisches Gesamtbild.

## Lage

Nürnberg – Neukatzwang

Ruhige und grüne Wohnlage im Süden Nürnbergs mit idealer Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind schnell erreichbar. Freizeitmöglichkeiten bieten der nahegelegene Rednitzgrund mit Rad- und Spazierwegen sowie der nur fünf Gehminuten entfernte Main-Donau-Kanal. Hervorragende Anbindung durch S-Bahn, Buslinien sowie die Autobahnen A6 und A73 – kurze Wege in die Nürnberger Innenstadt und die gesamte Metropolregion. Die Straße ist eine Sackgasse und damit besonders ruhig gelegen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 132.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



## HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregisterauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

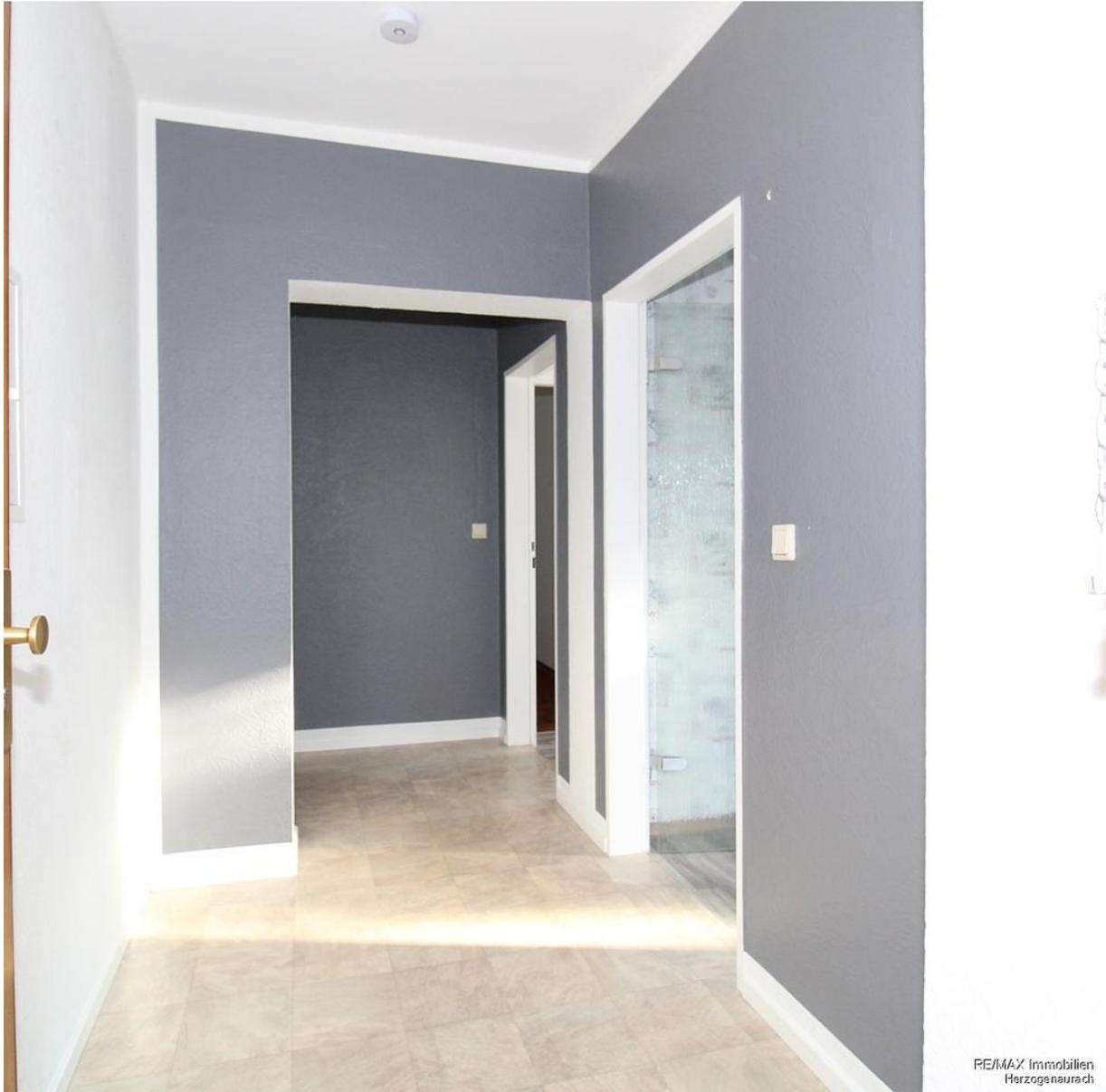


RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach



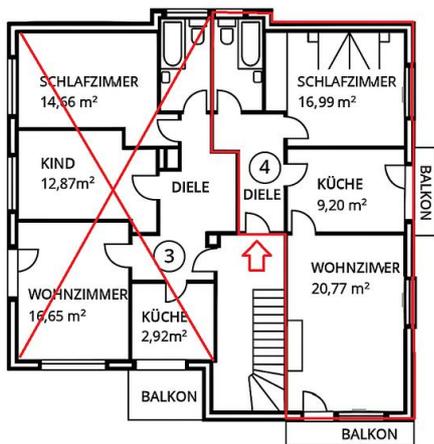








### 1. OBERGESCHOSS



RE/MAX Immobilien  
Herzogenaurach

