



**90453 Nürnberg**

## bevorzugtes Wohnen für die kleine Familie



**445.000 €**

Kaufpreis

**143 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**151 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

Zimmer

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	151 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	1,8 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	25.11.2025
Nichtraucher	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.10.2025
gültig bis	28.10.2035
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	114,40
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D



## Zustand

Baujahr	1968
letzte Modernisierung	2021
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
- Reihenmittelhaus
- Baujahr ca. 1968
- Grundstück Haus ca. 116 m<sup>2</sup>
- Grundstück Garage ca. 35 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 109 m<sup>2</sup> zzgl. ca. 34 m<sup>2</sup> im nachträglich ausgebauten DG
- 4,5 Zimmer inkl. Dachstudio
- teilweise erneuerte Fenster auf der Nordseite
- Ölzentralheizung mit Warmluftschächten
- offenes Wohnkonzept
- Mittel-Treppenhaus
- Essdiele
- helles Wohnzimmer mit ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfl.
- Zugang Terrasse mit elektr. Markise
- sonnige Südausrichtung
- kleiner, pflegeleichter Garten
- offener Kamin im Wohnbereich
- Massivtreppe mit hellen Marmorstufen



- großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Schlafzimmer mit 21 m<sup>2</sup> und Zugang Loggia
- nachträglich ausgebautes Dachstudio
- Dach 2002 erneuert
- Fassade mit Vollwärmeschutz
- Haus ist komplett unterkellert - ausreichend Stauflächen
- Dusche und Sauna im Keller
- Einzelgarage im Garagenhof mit elekt. Garagentor und Stellplatz davor



## Beschreibung

Dieses charmante Reihemittelhaus befindet sich in einem familienfreundlichen und ruhigen Stadtteil von Nürnberg-Katzwang, umgeben von grünen Flächen und einer gut entwickelten Infrastruktur. Das Haus wurde ca. im Jahr 1968 errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine Vielzahl von komfortablen Ausstattungsmerkmalen.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 143 m<sup>2</sup> bietet das Haus mit seinen 4,5 Zimmern und dem nachträglich ausgebauten Dachstudio viel Platz für die ganze Familie. Die Wohnfläche mit ca. 109 m<sup>2</sup> erstreckt sich über zwei Etagen, wobei das Dachgeschoss zusätzlichen Raum mit ca. 34 m<sup>2</sup> für individuelle Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Gästezimmer bietet. Der Kellerbereich des Hauses sorgt für zusätzliche Stauflächen und bietet ausreichend Platz für Lagerung oder Abstellräume.

### Raumaufteilung und Ausstattung:

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den Flur, von dem aus das offene Wohnkonzept des Hauses optimal zur Geltung kommt. Der großzügige Wohnbereich mit ca. 30 m<sup>2</sup> ist lichtdurchflutet und bietet eine ideale Basis für gesellige Stunden mit der Familie oder Freunden. Besonders hervorzuheben ist der offene Kamin im Wohnbereich, der für behagliche Wärme und eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Vom Wohnzimmer haben Sie direkten Zugang zur Südterrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist – ideal, um auch an sonnigen Tagen den Außenbereich genießen zu können. Der kleine, pflegeleichte Garten bietet Platz für entspannende Stunden im Freien und lässt sich bei Bedarf einfach pflegen. Die Südausrichtung garantiert zudem eine sonnige Lage und eine angenehme Belichtung der Räume.

Direkt angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die Essdiele, die mit ihrer offenen Gestaltung eine perfekte Verbindung zum angrenzenden Wohnraum schafft. Die Massivtreppe mit hellen Marmorstufen führt Sie ins Obergeschoss, in dem sich das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche befindet. Das Bad bietet genügend Platz für eine entspannende Wellness-Oase.

Das Schlafzimmer mit großzügigen 21 m<sup>2</sup> Fläche verfügt über einen praktischen Zugang zur Loggia, wo Sie sich vom Trubel des Alltags zurückziehen können. Ein weiteres geräumiges Büro oder Kinderzimmer rundet diese Etage ab. Das nachträglich ausgebaute Dachstudio bietet zusätzlich ca. 34 m<sup>2</sup> und eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer, Gästebereich oder als kreativer Raum für Hobbys.

### Technische Ausstattung:

Das Haus ist mit einer Ölzentralheizung ausgestattet, die über Warmluftschächte betrieben wird und für eine angenehme Wärme sorgt. Die Fenster auf der Nordseite des Hauses wurden bereits teilweise erneuert und die Fassade ist mit einem Vollwärmeschutz versehen, wodurch eine bessere Energieeffizienz und ein angenehmes Raumklima gewährleistet werden.

### Keller und Garage:

Das Reihemittelhaus ist komplett unterkellert, wodurch zusätzliche Stauflächen für Vorräte, Hobbyräume oder Geräte geschaffen werden.

Zur Immobilie gehört eine Einzelgarage im Garagenhof, ausgestattet mit einem elektrischen Garagentor, sodass Sie Ihr Fahrzeug bequem und sicher unterbringen können. Zusätzlich befindet sich vor der Garage ein Stellplatz, der weiteren Komfort und Flexibilität bei der Nutzung bietet.

### Zusammenfassung:

Dieses gepflegte Reihemittelhaus bietet sowohl Komfort als auch viel Raum für individuelle Gestaltung. Die ruhige Lage, die sonnige Südausrichtung der Terrasse und der kleine Garten schaffen eine hohe Lebensqualität. Mit der Einzelgarage, dem Stellplatz und dem gut nutzbaren Keller sind auch praktische Aspekte bestens abgedeckt.

Ideal für kleine Familien oder Paare, die auf der Suche nach einem gut ausgestatteten, modernen



Zuhause in einer ruhigen, grünen Umgebung mit guter Anbindung an die Stadt sind.

## Lage

Die Immobilie liegt im grünen und familienfreundlichen Stadtteil Katzwang, einem ruhigen und dennoch gut angebundenen Gebiet im Süden Nürnbergs. Katzwang hat sich über die Jahre zu einem sehr beliebten Wohnort entwickelt, da er eine hervorragende Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Nähe bietet.

Die Umgebung besticht durch ihre ruhige Lage und den hohen Erholungswert. Zahlreiche Grünflächen, Wander- und Radwege sorgen für eine hohe Lebensqualität und bieten ideale Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Main-Donau-Kanal, der auch Naherholung und Sportaktivitäten in der Umgebung ermöglicht.

Trotz der Stadtrandlage ist Katzwang hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die S-Bahn-Haltestelle Reichelsdorfer Keller ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Nürnberger Innenstadt und den Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreicht man sowohl die A6/A9 als auch die A73 in kürzester Zeit, was die Erreichbarkeit der Umgebung und des gesamten Großraums Nürnberg deutlich erhöht.

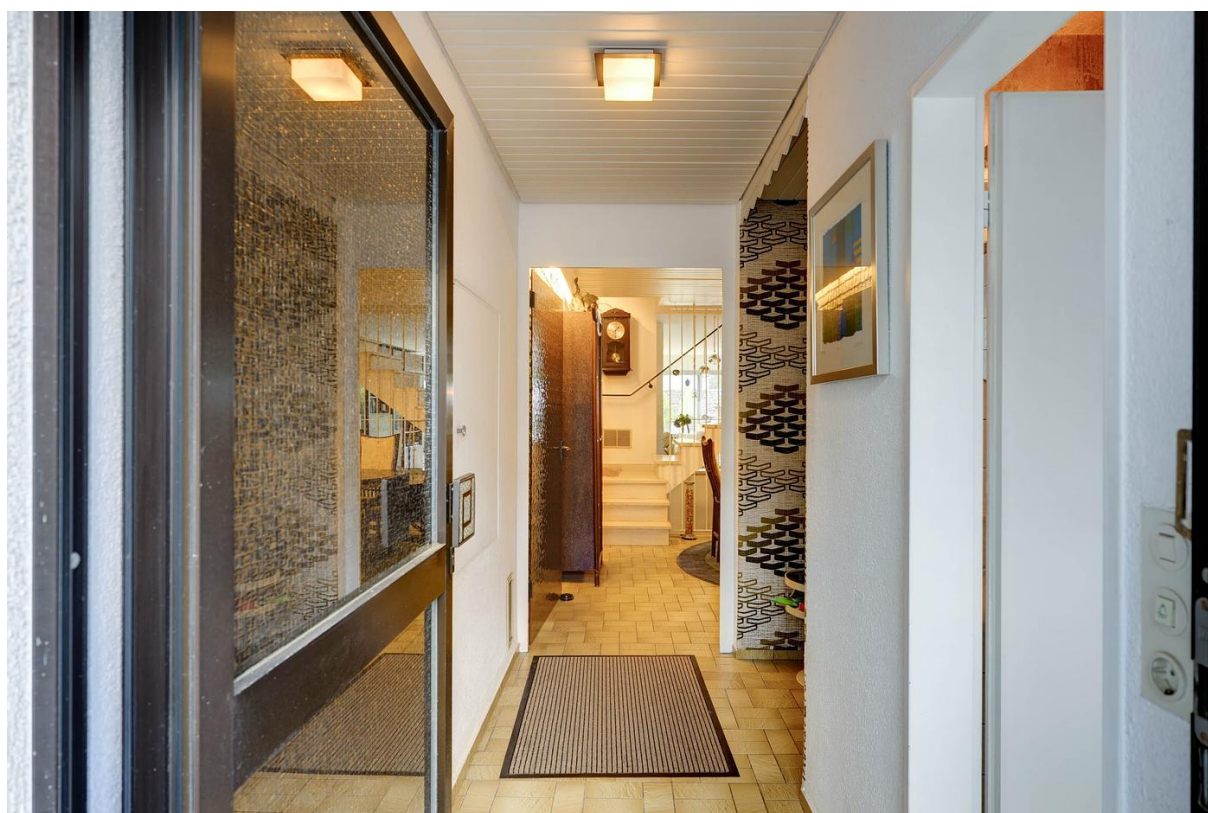
Die Infrastruktur in Katzwang ist ausgezeichnet: Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Für Familien mit Kindern bieten sich gute Schulen und Kindergärten in der Umgebung an. Auch gastronomische Angebote, von gemütlichen Cafés bis zu regionalen Restaurants, sind gut erreichbar und tragen zur angenehmen Atmosphäre im Stadtteil bei.

Die Lage an der südlichen Peripherie Nürnbergs ermöglicht es, das Leben in der Stadt zu genießen, während man gleichzeitig in einer ruhigen und naturnahen Umgebung wohnt. Katzwang überzeugt mit einer ausgewogenen Kombination aus Tradition und Moderne, was den Stadtteil zu einem attraktiven Ort für alle Altersgruppen macht.

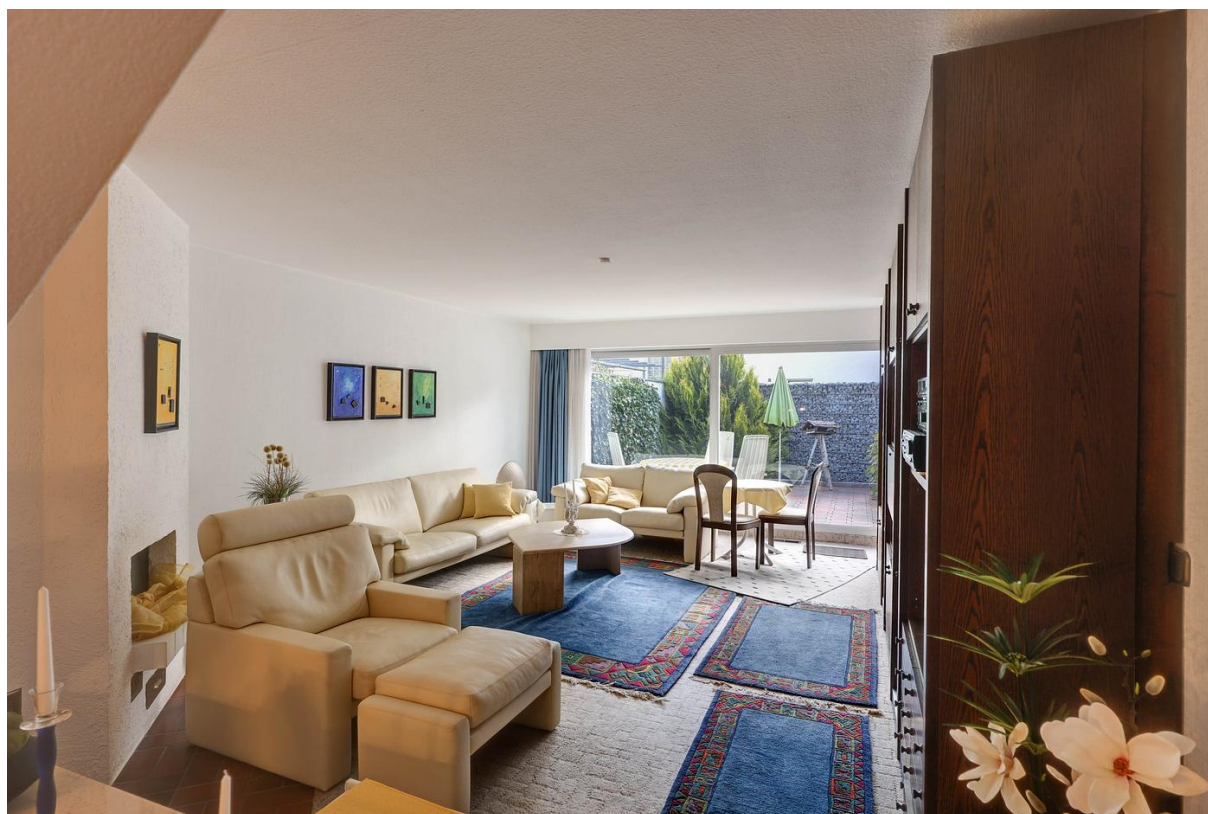












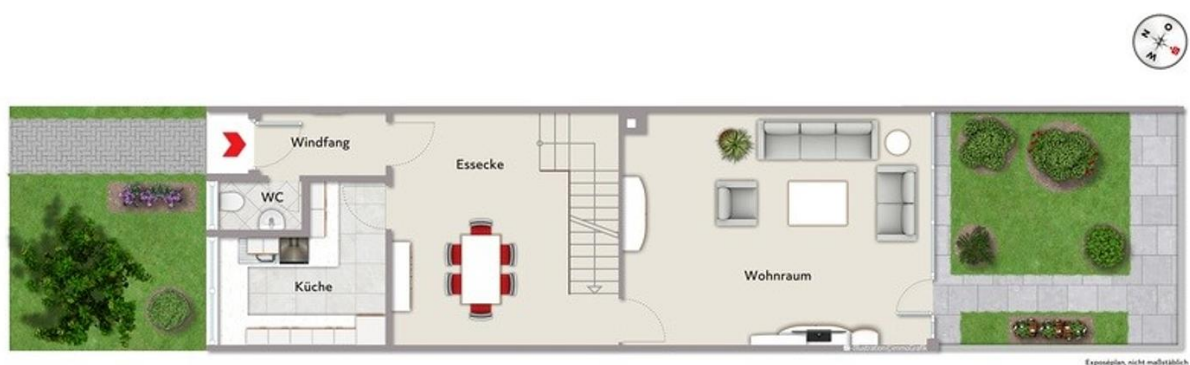
















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

**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



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

