



90453 Nürnberg

2-Zi-Wohnung in zentraler Lage von Katzwang



200.000 €

Kaufpreis

65,28 m²

Wohnfläche

2

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schritteser

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,28 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	2,23 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	200.000 €
Hausgeld	364 €
Kaufpreis / qm	3.063,73 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.04.2024
gültig bis	21.04.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	82,00
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.04.2026
Ab-Datum	01.04.2026

Zustand

Baujahr	1993
letzte Modernisierung	2025
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Balkon/Terrasse
- Lage im 2. OG eines 8-Parteien-Hauses
- ohne Aufzug
- 2-Zimmer-Wohnung
- ca. 65,28 m² Wohnfläche
- Balkon zur ruhigen Gartenseite
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- Waschmaschinenstellplatz im Bad
- Küche inkl. EBK
- praktische Abstellkammer im Flur
- Gaszentralheizung
- Kunststoffisoliertglasfenster (3-fach verglast) 2025 mit Schallisolierung im Schlafzimmer und im Wohnzimmer
- Westausrichtung für einen sonnigen Feierabend
- Gemeinschaftsgarten auf der Hausrückseite
- Kellerabteil mit Strom und Licht
- Kfz-Stellplätze für die Gemeinschaft direkt vorm Haus
- Bushaltestelle direkt vorm Haus
- Wohnung war bisher vermietet
- frei werdend zum 01.04.2026



Beschreibung

Die charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten 8-Parteien-Hauses und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine sonnige Ausrichtung. Das Gebäude verfügt über keinen Aufzug, das Treppenhaus ist in einem gepflegten Gesamtzustand.

Die Wohnung besticht durch einen Balkon zur ruhigen Gartenseite, der einen schönen Blick auf den gemeinschaftlich genutzten Garten an der Hausrückseite ermöglicht – ideal für entspannte Stunden im Freien. Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche, ergänzt durch einen praktischen Waschmaschinenstellplatz.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die Sie sofort nutzen können. Zusätzlich bietet eine praktische Abstellkammer im Flur wertvollen Stauraum für Alltagsgegenstände.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, und die Wohnung ist mit Kunststoffisoliertgläsern (3-fach verglast) ausgestattet, die 2025 erneuert wurden. Im Schlafzimmer sowie im Wohnzimmer wurde eine zusätzliche Schallsolierung integriert. Die Westausrichtung sorgt für viel Sonne am Nachmittag und Abend, ideal für entspannte Feierabendstunden auf dem Balkon.

Ein Kellerabteil mit Strom und Licht bietet zusätzlichen Stauraum. Kfz-Stellplätze für die Gemeinschaft stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung. Die Bushaltestelle ebenfalls direkt vor der Haustür garantiert eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Wohnung war bisher vermietet und wird frei zum 01.04.2026 übergeben. Sie eignet sich ideal für Paare, Singles oder Kapitalanleger, die Wert auf eine gepflegte, funktionale Wohnung in einer gut angebundenen Lage mit grünem Freiraum legen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Katzwang, einem begehrten Stadtteil im Süden von Nürnberg, der durch seine ruhige, naturnahe Lage und gleichzeitig gute Verkehrsanbindung besticht. Die Katzwanger Hauptstraße ist eine zentrale Durchgangsstraße, die eine optimale Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und öffentlichen Einrichtungen garantiert.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mix aus Wohn- und Gewerbegebieten aus, was kurze Wege zu alltäglichen Besorgungen ermöglicht. Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage insbesondere für Familien attraktiv macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, und der S-Bahn-Bahnhof Reichelsdorfer Keller ist schnell erreichbar, wodurch eine bequeme Verbindung ins Nürnberger Stadtzentrum und darüber hinaus gewährleistet ist. Für den Individualverkehr bieten die nahegelegenen Straßen und Autobahnanschlüsse eine schnelle Erreichbarkeit der Nürnberger Innenstadt, des Flughafens sowie der umliegenden Regionen.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von der Nähe zur Natur: Grünflächen, Spazierwege entlang des Flusses Rednitz und Naherholungsgebiete schaffen einen hohen Freizeitwert und eine angenehme Lebensqualität.

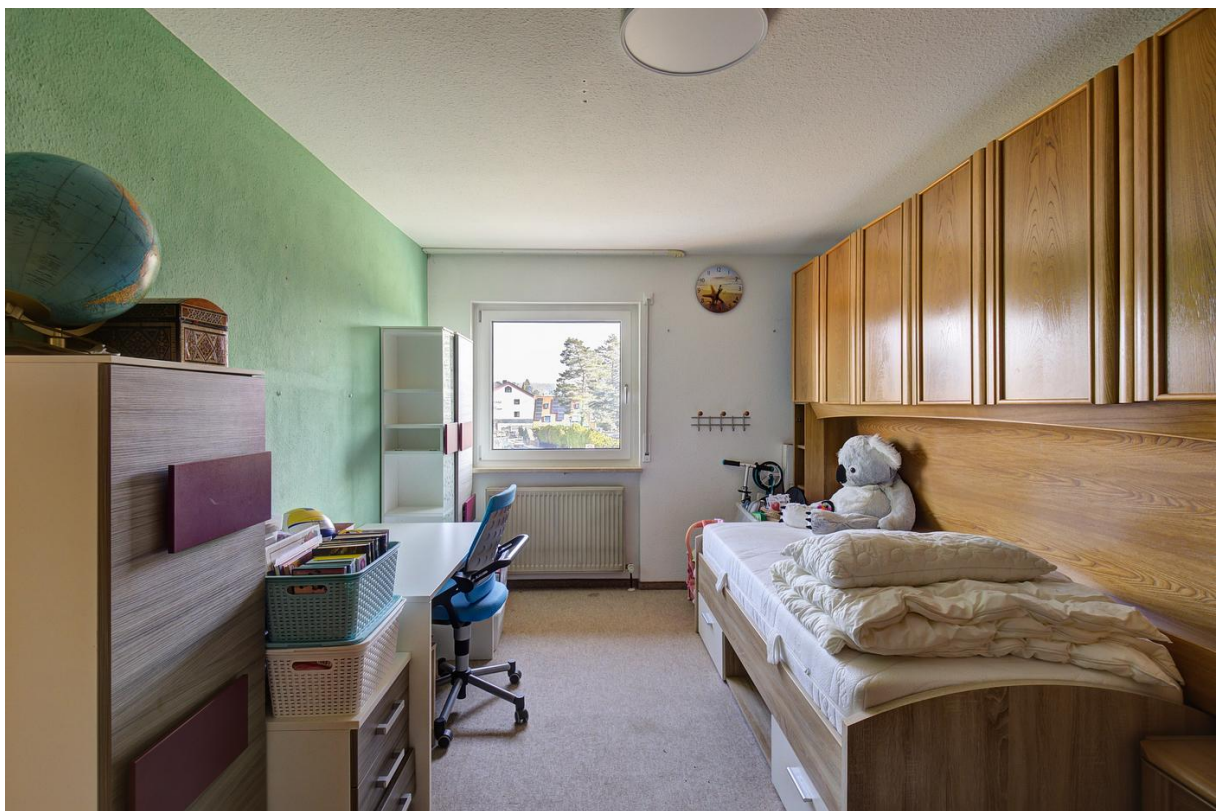
Fazit: Die Lage vereint die Vorteile einer guten Infrastruktur mit einem ruhigen, naturnahen Wohnumfeld und bietet somit ideale Bedingungen für Familien, Berufspendler und alle, die eine ausgewogene Work-Life-Balance schätzen.















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.