90453 Nürnberg

bevorzugtes Wohnen für die kleine Familie

395.000 €
Kaufpreis

143,13 m²
Wohnfläche

174 m²
Grundstücksfläche

4,5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Alexandra Schrittesser
Tel.: 0911/230-4550
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143,13 m²
Grundstücksfläche	174 m²
Zimmer	4,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	29.09.2026
Nichtraucher	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Kaufpreis / qm	2.762,24 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.03.2026
gültig bis	11.03.2036
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	118,10
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1967
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

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

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

- Reihenmittelhaus
- Baujahr ca. 1967
- Grundstück Haus ca. 148 m²
- Grundstück Garage ca. 26 m²
- Gesamtwohnfläche: ca. 143,13 m²
- 4,5 Zimmer inkl. Dachstudio
- teilweise erneuerte Fenster
- Gaszentralheizung mir Warmluftschächten
- offenes Wohnkonzept
- Mittel-Treppenhaus
- Essdiele
- helles Wohnzimmer mit ca. 30 m² Wohnfl.
- Zugang Terrasse über Wohnzimmer und über Schlafzimmer (Außentreppe vom OG)
- sonnige Südausrichtung
- kleiner, pflegeleichter Garten
- Massivtreppe mit hellen Marmorstufen
- großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und Dusche

- Schlafzimmer mit ca.18 m² und Zugang zur Loggia
- ausgebautes Dachstudio
- Einzelgarage im Garagenhof

Beschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus 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 1967 errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine Vielzahl von komfortablen Ausstattungsmerkmalen.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 143 m² bietet das Haus mit seinen 4,5 Zimmern und dem ausgebauten Dachstudio viel Platz für die ganze Familie. Die Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten wie z.B. als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Gästezimmer. 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 m² ist lichtdurchflutet und bietet eine ideale Basis für gesellige Stunden mit der Familie oder Freunden. Vom Wohnzimmer haben Sie direkten Zugang zur Südterrasse, – 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 ca. 18 m² 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 ausgebaute Dachstudio bietet zusätzlich ca. 25 m² und eignet sich hervorragend als Arbeitszimmer, Gästebereich oder als kreativer Raum für Hobbys.

Technische Ausstattung:
Das Haus ist mit einer Gaszentralheizung ausgestattet, die über Warmluftschächte betrieben wird und für eine angenehme Wärme sorgt. Die Fenster in Küche und Wohnzimmer wurden bereits teilweise erneuert.

Keller und Garage:
Das Reihenmittelhaus ist komplett unterkellert, wodurch zusätzliche Stauflächen für Vorräte, Hobbyräume oder Geräte geschaffen werden.
Zur Immobilie gehört eine Einzelgarage im Garagenhof, sodass Sie Ihr Fahrzeug bequem und sicher unterbringen können.

Zusammenfassung:
Dieses gepflegte Reihenmittelhaus 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 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

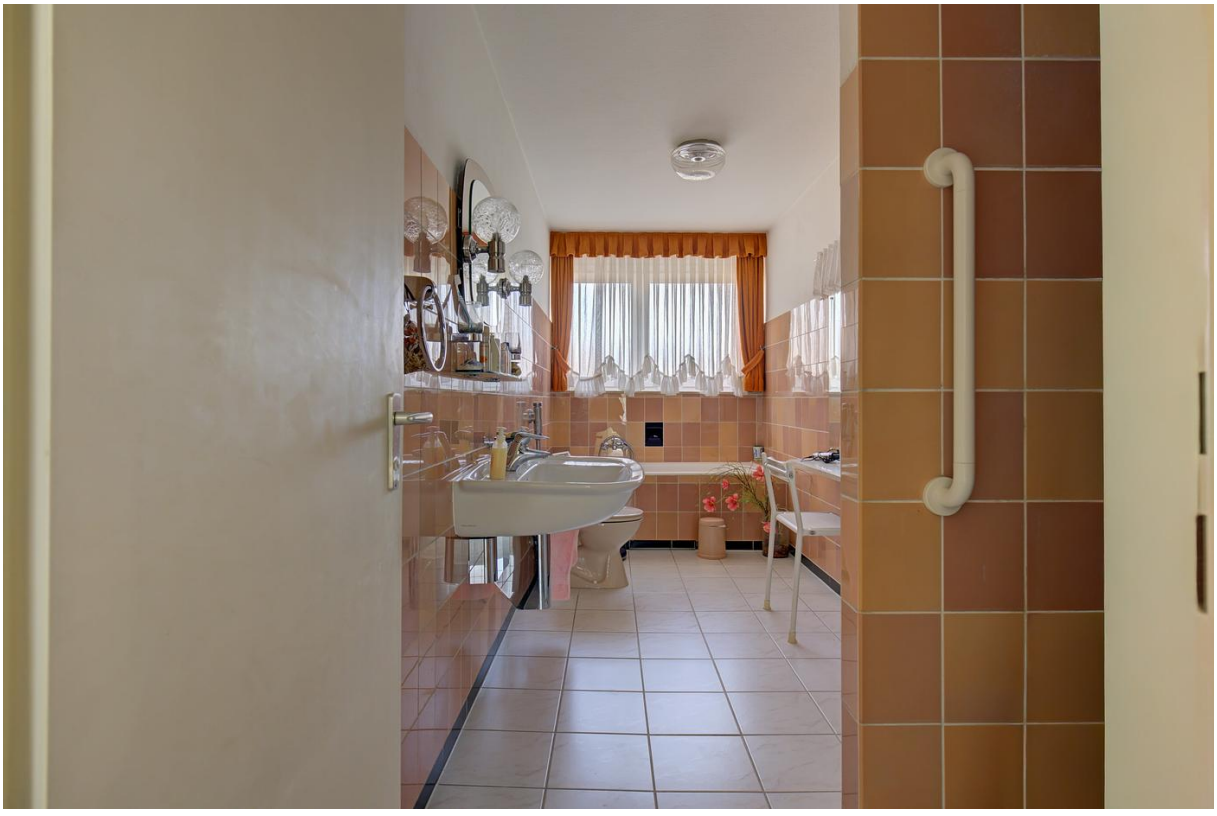
dennoch gut angebundenen Gebiet im Süden Nürnbergs. Katzwang hat sich über die Jahre zu einem sehr beliebten Wohnort entwickelt, da er eine hervorragende Mischung aus ländlichem Charme und urbaner Nähe bietet.

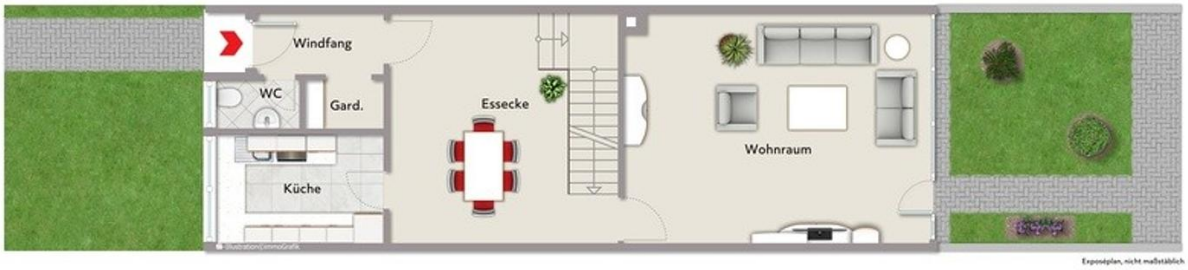
Die Umgebung besticht durch ihre ruhige Lage und den hohen Erholungswert. Zahlreiche Grünflächen, Wander- und Radwege sorgen für eine hohe Lebensqualität und bieten ideale Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Main-Donau-Kanal, der auch Naherholung und Sportaktivitäten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

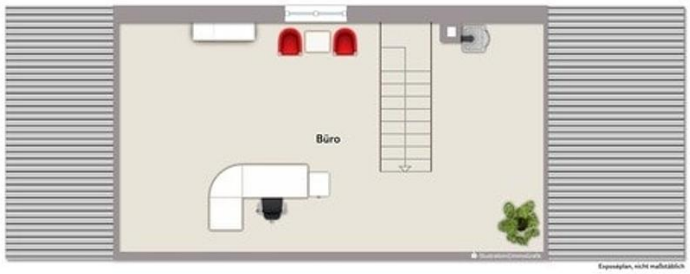
Die Infrastruktur in Katzwang ist ausgezeichnet: Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Für Familien mit Kindern bieten sich gute Schulen und Kindergärten in der Umgebung an. Auch gastronomische Angebote, von gemütlichen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

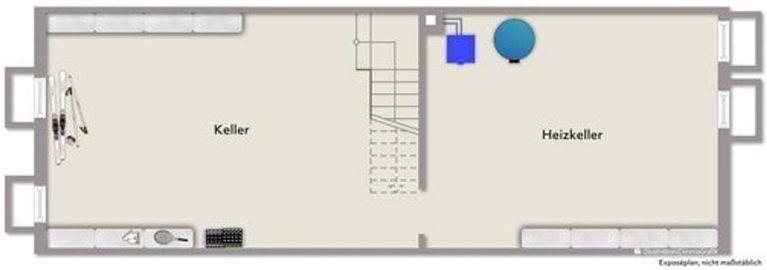
Die Lage an der südlichen Peripherie Nürnbergs ermöglicht es, das Leben in der Stadt zu genießen, während man gleichzeitig in einer ruhigen und naturnahen Umgebung wohnt. Katzwang überzeugt mit einer ausgewogenen Kombination aus Tradition und Moderne, was den Stadtteil zu einem attraktiven Ort für alle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




Windfang
WC
Gard.
Essecke
Küche
Wohnraum

Kind
Flur
Eltern
Bad/WC
Loggia





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

Capital MAKLER-KOMPASS Top-Makler Nürnberg ★★★★★ Sparkasse Nürnberg
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kunden-vertrauen 2020 Sparkassen-Finanzgruppe/LBS
FOCUS MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER 9 weitere Anbieter erhielten die Note sehr gut Im Test: 18 Immobilienmakler in Deutschland Ausgabe 6/2021
BELLEVUE BEST PROPERTY AGENTS 2021
98% zufriedene Kunden*

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

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS
Sparkasse Nürnberg