



90453 Nürnberg

Einziehen. Ankommen. Wohlfühlen.
2-Zimmer-Wohnung mit Balkon



199.000 €

Kaufpreis

58 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	58 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	31.05.2036
Baujahr (Haus)	1968
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	113,90

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	272 €
Kaufpreis / qm	3.431,03 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	23.09.2026

Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Bodenbelag

Parkett ✓

Linoleum ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
- ca. 58 m²
- Hausgeld (Betriebskosten): ca. 270,- € monatlich
- Wohnzimmer: Heller Raum mit Parkettboden und Balkonzugang
- Schlafzimmer: PVC-Boden
- Küche: Einschließlich Einbauküche
- Badezimmer: Modernisiert (ca. 2002)
- Flur/Diele: Befliest
- Balkon: Neu gefliest (ca. 2010) mit neuem Geländer, Markise und Seitenmarkise
- Fenster: Kunststoffsportfenster (doppelt verglast, ca. 1986) mit Rollläden
- Warmwasser: Dezentral über Boiler im Bad
- Ölzentralheizung
- BJ 1968
- Keller- und Dachbodenabteil
- Einzelgarage



Beschreibung

Diese ansprechende 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968 in der begehrten und ruhigen Wohnlage von Nürnberg-Katzwang. Auf ca. 58 m² bietet diese Immobilie eine durchdachte Raumaufteilung, die sich ideal für Single-Haushalte, Paare oder rentable Kapitalanlagen eignet.

Schon beim Betreten der Wohnung über den gefliesten Flur spürt man den einladenden Charakter des Grundrisses. Alle Räume zweigen ideal ab, sodass kein Quadratmeter ungenutzt bleibt.

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung: Es besticht durch zeitlosen Echtholz-Parkettboden und bietet viel Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Balkon, der im Jahr 2010 umfassend modernisiert wurde. Es wurden neue Fliesen verlegt und ein modernes Geländer angebracht. Ausgestattet mit einer Markise sowie einer praktischen Seitenmarkise bietet der Balkon einen geschützten Rückzugsort im Freien.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Stellfläche für ein großes Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank. Die Küche ist bereits mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet. Das Tageslicht-Badezimmer wurde ca. im Jahr 2002 erneuert und ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein außergewöhnlich großes Kellerabteil mit eigenem Strom- und Lichtanschluss, das idealen Stauraum bietet. Zudem gehört zu der Wohnung ein Dachbodenabteil.

Lage

Die Immobilie besticht durch ihre ruhige, familienfreundliche Lage in einer charmanten Seitenstraße im beliebten Nürnberger Stadtteil Katzwang. Hier verbinden sich naturnahe Erholung und exzellente Infrastruktur zu einer idealen Wohnqualität.

In direkter Nachbarschaft finden Sie eine umfassende Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Supermärkte (wie REWE), Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind bequem und in wenigen Minuten erreichbar. Ein breit gefächertes Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten und einer Schule vor Ort macht die Lage besonders für Familien attraktiv.

Auch ohne Auto bleiben Sie maximal flexibel. Die VGN-Buslinie 62 bringt Sie schnell zur nächsten U-Bahn-Station sowie direkt ins Nürnberger Stadtzentrum. Ergänzend sorgt der nahegelegene S-Bahnhof Katzwang für eine zügige Anbindung an den Hauptbahnhof und die Region. Über die Katzwanger Hauptstraße gelangen Sie direkt auf die Hauptverkehrsachsen in Richtung Nürnberger Innenstadt und Autobahnnetz.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Main-Donau-Kanal und den angrenzenden Grünflächen im Osten. Ob Joggen, Radfahren entlang des Wassers oder entspannte Spaziergänge im Grünen – die Natur beginnt praktisch vor der eigenen Haustür.



















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.

