90455 Nürnberg

Solides Einfamilienhaus mit viel Potential in ruhiger Lage von Nürnberg-Katzwang



495.000 €
Kaufpreis

174 m²
Wohnfläche

644 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

EBNER-ESCHENBACH
Immobilien AG

Ihr Ansprechpartner

EBNER-ESCHENBACH Immobilien AG

Tel.: 0911 8016173
info@ebner-eschenbach.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	174 m²
Nutzfläche	93 m²
Grundstücksfläche	644 m²
Zimmer	6
Kellerfläche	93 m²

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
Heizkosten enthalten	✕
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.11.2036
Endenergiebedarf	299
Baujahr (Haus)	1962

Ausstattung

Allgemein

unterkellert	ja

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Kunststoffisolierglasfenster
- Rollläden
- Ölzentralheizung
- Kaminöfen in EG und KG
- Tageslichtbäder
- Balkon
- Terrasse
- Holzschuppen
- Doppelgarage
- Spitzboden

Beschreibung

Dieses im Jahr 1962 in solider Massivbauweise errichtete Einfamilienhaus befindet sich auf einem 644 qm großen Grundstück in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend von Nürnberg-Katzwang.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 174 qm sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 93 qm im Kellergeschoss bietet es viel Raum für individuelle Wohnideen und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als großzügiges Einfamilienhaus für die ganze Familie, als Mehrgenerationenhaus oder zur Nutzung mit zwei separaten Wohneinheiten.

Das Haus verfügt über insgesamt 6 Zimmer und ist aktuell praktisch in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt.

Erdgeschoss (ca. 93 qm Wohnfläche): Hier erwarten Sie 3 gut geschnittene Zimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad. Ein Kaminofen sorgt in der kalten Jahreszeit für wohlige Wärme, während die angrenzende Terrasse im Sommer den Wohnraum ins Freie erweitert.

Dachgeschoss (ca. 81 qm Wohnfläche): Diese Etage bietet ebenfalls 3 Zimmer, eine eigene Küche, ein Tageslichtbad sowie einen Balkon.

Im Kellergeschoss befinden sich neben zwei klassischen Kellerräumen und einem Technikraum ein mit einem Kaminofen ausgestatteter Hobbyraum sowie eine weitere Räumlichkeit mit Dusche und WC. Die Öltanks befinden sich ebenfalls im Kellergeschoss.
Der direkte Zugang vom Untergeschoss in den Garten rundet das Angebot auf dieser Ebene ab.

Zusätzliche Abstell- und Lagerfläche steht Ihnen im Spitzboden zur Verfügung.

Auf dem 644 m² großen Grundstück befindet sich ein Holzgartenhaus für Gartengeräte. Zudem ist ein eingelassenes, gemauertes Poolbecken vorhanden, das aktuell leer steht und je nach Bedarf saniert oder anderweitig umgestaltet werden kann.
Für Fahrzeuge steht eine Doppelgarage zur Verfügung, an die direkt ein überdachter Verbindungsgang anschließt. Dieser bietet zusätzliche Abstellfläche für Fahrräder oder Mülltonnen.

Die Immobilie präsentiert sich mit einer intakten Grundsubstanz: Das Dach ist dicht und das Haus ist bereits mit Kunststoffisolierglasfenstern ausgestattet.
Beheizt wird das Objekt derzeit über eine Ölzentralheizung.

Insgesamt besteht ein allgemeiner sowie energetischer Sanierungs- und Modernisierungsbedarf – die ideale Gelegenheit, das Haus ganz nach Ihren eigenen Wohnwünschen und modernen Standards neu zu gestalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich im südlichen Nürnberger Stadtteil Katzwang, einer gewachsenen und ruhigen Wohngegend mit überwiegend aufgelockerter Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Der Stadtteil verbindet naturnahes Wohnen im Grünen mit einer gut ausgebauten städtischen Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten & Versorgung: Im Ortskern von Katzwang sowie im nahegelegenen Reichelsdorf befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Metzger, Apotheken sowie Ärzte und Banken für den täglichen Bedarf.

Bildung & Betreuung: Vor Ort gibt es mehrere Kindertagesstätten sowie die Grund- und

Mittelschule Nürnberg-Katzwang. Weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet Nürnberg sowie im benachbarten Schwabach gut erreichbar.

Verkehrsanbindung: Die Bushaltestelle Hugo-Wolf-Straße liegt in direkter Umgebung und bietet Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr (u. a. in Richtung S-Bahnhof Katzwang/Reichelsdorf sowie zum U-Bahnhof Röthenbach). Über den S-Bahnhof Nürnberg-Katzwang (Linie S2) besteht eine direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie nach Schwabach und Roth. Mit dem Pkw sind die Südwesttangente sowie die Autobahnen A6 und A73 zügig erreichbar.

Freizeit & Naherholung: Durch die Nähe zur Rednitz, zum Main-Donau-Kanal sowie zu umliegenden Wiesen- und Waldflächen bietet die Lage vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten. Zudem verfügt Katzwang über ein eigenes Hallenbad sowie ein aktives Vereinsleben (u. a. TSV Katzwang).

Sonstige Angaben

Die in diesem Exposé gemachten Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt und beruhen auf den Angaben Dritter.
Es wird keine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit übernommen.

EBNER-ESCHENBACH IMMOBILIEN AG

Stefan Freiherr v. Ebner-Eschenbach M.A.
Immobilienmakler (IHK), Vorstandsvorsitzender

Jörg Meisenbach, Vorstand

Partner für Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien

in Nürnberg, Fürth, Erlangen.

www.ebner-eschenbach.de

























































































