



## 90453 Nürnberg

Erschaffen Sie sich Ihren Wohntraum - EFH oder Bauplatz mit Potential!



**520.000 €**

Kaufpreis

**88,02 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**617 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4,5**

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	88,02 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	617 m <sup>2</sup>
Zimmer	4,5
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	1 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	15.04.2026

### Preise & Kosten

Kaufpreis	520.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	06.04.2026
gültig bis	05.04.2036
Baujahr (Haus)	1960
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	215,50
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	G



## Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	2011
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Carport ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Einfamilienhaus freistehend
- Bj. ca. 1960
- ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- ca. 617 m<sup>2</sup> Grund
- renovierungsbedürftig
- Neubebauung nach §34 BauGB
- Gaszentralheizung (2011)
- Kunststoffisoliertglasfenster 2-fach (überwiegend 1996)
- Tageslichtbad
- Kaminofen (betriebsbereit)
- Dacherneuerung ca. 1996
- voll unterkellert
- Waschküche mit sep. Kellerausgang
- Carport
- großzügiger Garten
- Potential zur Erweiterung/Aufstockung oder Neubebauung



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes Einfamilienhaus mit großem Grundstück in einem der begehrtesten Nürnberger Stadtteile, Katzwang. Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie 4,5 Zimmer, die sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen ein flexibles Raumkonzept bieten. Das Haus steht auf einem ca. 617 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ein wahres Juwel für Gartenliebhaber und alle, die Platz für kreative Wohnideen suchen.

Das Objekt ist renovierungsbedürftig und bietet damit ein enormes Potential zur individuellen Gestaltung. Ob Sie die bestehende Immobilie modernisieren, aufstocken oder komplett neu bebauen möchten: Mit der Möglichkeit einer Neubebauung nach §34 BauGB sind Ihren Ideen kaum Grenzen gesetzt.

Highlights im Überblick:

Gemütliches Wohnen: Tageslichtbad, Kaminofen (betriebsbereit) und helle Räume schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.  
Solide Basis: Gaszentralheizung (2011), überwiegend Kunststoff-Isolierglasfenster (2-fach, 1996) und Dacherneuerung ca. 1996.  
Viel Platz: Voll unterkellert, inklusive Waschküche mit separatem Kellerausgang.  
Praktische Infrastruktur: Carport für Ihr Fahrzeug und großzügiger Garten für Freizeit, Spiel oder Entspannung.  
Flexibilität: Erweiterung, Aufstockung oder Neubebauung – alles ist möglich!

Die Lage in Katzwang verbindet die Ruhe eines naturnahen Wohnumfelds mit der guten Anbindung an Nürnberg. Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in wenigen Minuten erreichbar, während Sie die Vorzüge eines lebenswerten, familienfreundlichen Stadtteils genießen.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus bietet maximale Freiheit bei der Gestaltung Ihres Wohntraums. Egal ob Modernisierung, Erweiterung oder Neubau – hier haben Sie die Chance, ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen. Nutzen Sie das Potential dieses außergewöhnlichen Grundstücks in Katzwang und verwirklichen Sie Ihr Wohnprojekt in einer der begehrtesten Lagen Nürnbergs.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Ortsteil Katzwang, einem charmanten und ruhigen Stadtteil im Süden Nürnbergs, direkt an der Grenze zu Roth und Schwabach. Katzwang zeichnet sich durch seine dörfliche Atmosphäre, naturnahe Lage und die Anbindung an städtische Infrastruktur aus.

Verkehrsanbindung:

Katzwang ist hervorragend an den Individualverkehr angebunden. Die nahegelegene B2 ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Nürnberger Innenstadt sowie an die umliegenden Städte. Der nahe gelegene S-Bahnhof Reichelsdorfer Keller verbindet den Ortsteil direkt mit dem Nürnberger Hauptbahnhof und dem regionalen Nahverkehrsnetz, was auch Pendlern eine komfortable Anbindung bietet.

Infrastruktur und Versorgung:

Trotz der ruhigen Lage stehen die Bewohner von Katzwang nicht auf Komfort verzichten. Supermärkte, Apotheken, Bäckereien, Gastronomieangebote sowie Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind im Ort oder in den benachbarten Stadtteilen in wenigen Minuten erreichbar.



**Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten:**

Die Lage direkt am Main-Donau-Kanal und in unmittelbarer Nähe zu weitläufigen Grünflächen, Rad- und Wanderwegen bietet vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Der Ortsteil ist besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die ein ruhiges Wohnumfeld suchen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

**Bildung und soziale Infrastruktur:**

Katzwang verfügt über Grundschulen, Kindergärten und Sportvereine direkt vor Ort, wodurch eine familienfreundliche Umgebung entsteht. Weiterführende Schulen und zusätzliche Bildungsangebote sind in den umliegenden Stadtteilen und der Nürnberger Innenstadt gut erreichbar.

**Fazit:**

Katzwang bietet eine einzigartige Kombination aus Ruhe, familienfreundlichem Umfeld und guter Anbindung an die Nürnberger Innenstadt. Das Wohnumfeld ist geprägt von Naturnähe, Charme und hoher Lebensqualität, was die Lage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Investoren macht.





















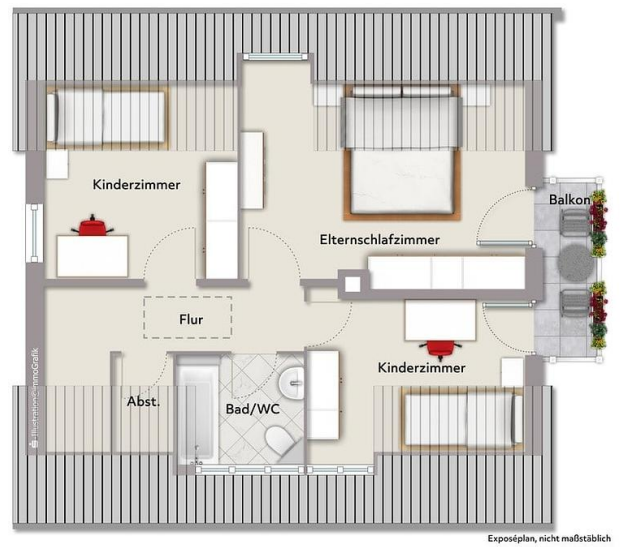


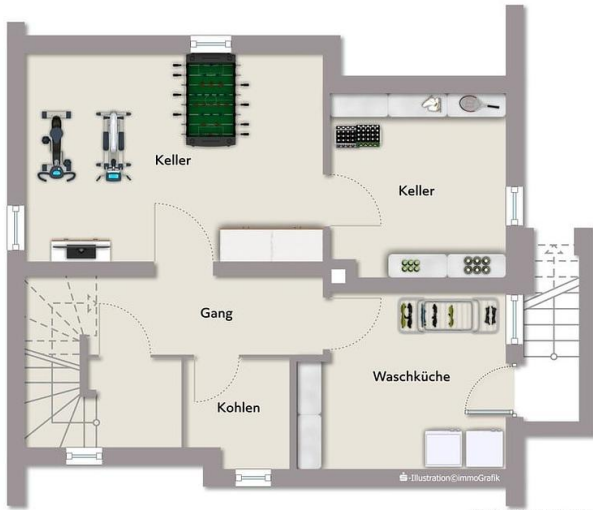












Exposéplan, nicht maßstäblich

# 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.

