



90453 Nürnberg

Ihr Logenplatz in der Sonne – 3-Zimmer-Wohnung mit großem Südwestbalkon u. Duplexstellplatz



348.000 €

Kaufpreis

77 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Pekona Immobilien
PERSÖNLICH KOMPETENT NAH

Ihr Ansprechpartner

Pekona Immobilien GmbH

Bettina Drescher

Tel.: 004991228870624

b.drescher@pekona.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.10.2025
--------------	------------

Zustand

Baujahr	2001
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	348.000 €
Hausgeld	456 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	10.01.2034
Baujahr (Haus)	2001
Energieverbrauchskennwert	84.60
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- + traumhafter Sonnenbalkon in Südwest-Ausrichtung
- + modernes Badezimmer mit Dusche, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- + zeitlose Einbauküche in warmen Holzdekor inkl. Elektroeinbaugeräte (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine) im Kaufpreis enthalten
- + Kunststofffenster 2-fach-Isolierverglasung mit man. Außenrollos und Fliegengittern
- + Boden: Echtholz Stäbchenparkett (Wohnzimmer), Fliesen (Küche, Flur, Bad), Parkett (Schlaf- und Kinderzimmer erneuert 2015/2021)
- + Kabel-TV
- + eigenes geräumiges Kellerabteil
- + gem. Trockenraum im Keller
- + Gaszentralheizung 2022 erneuert
- + Duplexparker (oben) im Kaufpreis enthalten



Beschreibung

Helle Räume, hochwertige Ausstattung und ein Balkon, der den ganzen Tag Sonne schenkt – diese 3-Zimmer-Wohnung in Reichelsdorf/Katzwang verbindet Komfort mit Wohlfühlatmosphäre.

Die sehr gepflegte Eigentumswohnung mit ca. 77 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 2001 erbauten Mehrfamilienhauses mit nur 12 Parteien. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Aufteilung, eine gehobene Ausstattung und ihren traumhaften Südwest-Balkon mit eleganter Säulenarchitektur – ideal für sonnige Nachmittage und entspannte Abende im Freien.

Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohn- und Esszimmer mit Echtholz-Stäbchenparkett und Zugang zum sonnigen Balkon. Die separate Küche ist mit einer zeitlosen und funktionalen Einbauküche inklusive aller Elektrogeräte ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten.

Das innenliegende Badezimmer ist modern ausgestattet und verfügt über eine Dusche, eine komfortable Eckbadewanne, einen Doppelwaschtisch, WC sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss – perfekt auf die Bedürfnisse des Alltags abgestimmt. Zwei weitere helle Zimmer eignen sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. In diesen wurde das Parkett bereits 2015 und 2021 erneuert.

Neben praktischen Einbauschränken im Flur, die auf Wunsch in der Wohnung verbleiben können, punktet das Objekt mit einem geräumigen Kellerabteil, einem gemeinschaftlichen Trockenraum sowie einem eigenen Duplex-Stellplatz (oben) in der Tiefgarage – ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen.

Dank der gefragten Lage und der gepflegten Ausstattung ist diese Wohnung sowohl ideal für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage mit langfristiger Vermietbarkeit interessant.

Lage

Die angebotene 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im südlichen Stadtgebiet von Nürnberg, im beliebten Stadtteil Reichelsdorf/Katzwang. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, gewachsene Wohnstruktur sowie eine angenehme Nachbarschaft mit hohem Grünanteil aus. Hier vereinen sich stadtnahe Infrastruktur mit naturnahem Wohnen – ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheken, Bäckereien, Ärzte sowie Kindergärten und Schulen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Bushaltestelle sowie der S-Bahn-Anschluss (S2) Richtung Innenstadt oder Schwabach sind schnell erreichbar.

Die Nürnberger Innenstadt ist mit dem Auto oder der Bahn in ca. 15–20 Minuten bequem zu erreichen. Die nahegelegenen Naherholungsgebiete entlang der Rednitz sowie die Wiesen und Wälder im Süden laden zu Spaziergängen, Joggingrunden oder Fahrradtouren ein. Besonders hervorzuheben ist auch die Nähe zum Main-Donau-Kanal, der mit seinen idyllischen Uferwegen eine attraktive Möglichkeit zur Erholung in der Natur bietet – ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder einfach zum Verweilen am Wasser.

Die Wohnlage kombiniert ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer sehr guten Erreichbarkeit der urbanen Angebote Nürnbergs – ein idealer Mix aus Lebensqualität und Funktionalität.

Sonstige Angaben



Bezug im Oktober 2025 möglich.

Wohnung:

- + Hausgeld 413,00 EUR/mtl.
- > umlagefähige Kosten ca. 277,03 EUR/mtl.
- > nicht umlagefähige Kosten ca. 65,99 EUR/mtl.
- > Instandhaltungsrücklage ca. 69,98 €/mtl.
- + Instandhaltungsrücklage gesamt per 31.05.2024: 18.405,43 EUR
- + Instandhaltungsrücklage anteilig per 31.05.2024: 1.545,66 EUR

Tiefgaragenstellplatz:

- + Hausgeld 36,00 EUR/mtl.
- > umlagefähige Kosten ca. 16,18 EUR/mtl.
- > nicht umlagefähige Kosten ca. 7,00 EUR/mtl.
- > Instandhaltungsrücklage ca. 12,82 €/mtl.
- + Instandhaltungsrücklage gesamt per 31.12.2023: 31.165,16 EUR
- + Instandhaltungsrücklage anteilig per 31.12.2023: 479,46 EUR

Gemeinschaftsfläche:

- + Hausgeld 7,00 EUR/mtl.
- > umlagefähige Kosten ca. 0,92 EUR/mtl.
- > nicht umlagefähige Kosten ca. 5,38 EUR/mtl.
- > Instandhaltungsrücklage ca. 0,70 €/mtl.
- + Instandhaltungsrücklage gesamt per 31.12.2023: 7.619,60 EUR
- + Instandhaltungsrücklage anteilig per 31.12.2023: 128,06 EUR

Wert- und Maßangaben sind lediglich ca.-Werte. Pekona Immobilien übernimmt keine Haftung für die vorliegenden Angaben. Alle Angaben beruhen auf uns vorliegenden Informationen des Auftraggebers nach bestem Wissen und Gewissen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme.

Das Geldwäschegesetz (GWG) verpflichtet uns, mit Erstkontaktaufnahme Ihre vollständigen Kontaktdaten aufzunehmen. Daher können wir nur Anfragen bearbeiten, die Ihren vollständigen Namen, Ihre Anschrift und Ihre Telefonnummer enthalten. Hierfür bitten wir höflich um Ihr Verständnis.

















