



## 90455 Nürnberg Katzwang

Weit mehr, als nur wettbewerbsfähig! Kernsanierte, großzügige Dachterrassenwohnung in Top Lage



**405.600 €**

Kaufpreis

**101,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	101,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2025
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2025
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	405.600 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Bezug Herbst
--------------	--------------



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

2. Obergeschoss, Dachgeschoss. Baubeginn erfolgt. Fertigstellung 09/2025

Die großzügige Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Objekts. Änderungswünsche können noch berücksichtigt werden. Sie wird behindertengerecht gestaltet und wird einen barrierefreien Zugang über den Aufzug haben.

Geplant ist ein offenes Wohn-/Koch-/Esszimmer mit Zugang zu dem großzügigen Freisitz. Weiterhin verfügen Sie über ein Schlafzimmer ein Kinderzimmer, 2 Bäder, die mit Dusche, Waschbecken und Toilette ausgestattet ist. Zusätzlich bieten 2 Abstellräume zusätzliche Fläche.

Als Wärmeerzeuger kommt eine Gaszentralheizung, als Fußbodenheizung ausgeführt, zum Einsatz. Kunststoff-Isolierfenster mit 3-fach-Wärmeverglasung und Rollläden werden verbaut. Bodenbelag und Fliesen können Sie nach Ihren eigenen Wünschen bis zu einem Wert von 25,- EUR/m<sup>2</sup> auswählen. Die Elektrik wird ebenfalls großzügig ausgelegt.

Zu dieser Wohnung gehört ein Kellerabteil. Für die Gemeinschaft steht ein Fahrrad-, Rollator und Kinderwagenraum zur Verfügung. Für Ihren Pkw kann ein Duplexstellplatz miterworben werden.



## Lage

---

Das Fünfparteienhaus befindet sich in einer ruhigen und naturnahen Gegend des Nürnberger Stadtteils Katzwang, einem beliebten Wohngebiet im Süden der Stadt. Die Umgebung ist geprägt von einer ländlichen Atmosphäre mit zahlreichen Grünflächen und Wäldern, ideal für Erholung und Outdoor-Aktivitäten.

Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung an das Stadtzentrum von Nürnberg hervorragend. Über die nahegelegene Bundesstraße B2 und die Autobahn A73 sind die Innenstadt und andere Stadtteile schnell erreichbar. Zudem bietet die nahegelegene Busstation und der S-Bahnhof eine direkte und schnelle Zugverbindung nach Nürnberg, was besonders für Pendler vorteilhaft ist. Auch der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien gut abgedeckt.

In der Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Ärzte, sowie das Einkaufszentrum "Franken-Center". Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, von Sportvereinen und Fitnessstudios bis hin zu Kulturangeboten in der nahen Nürnberger Innenstadt. Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Naturnähe und städtischer Anbindung.

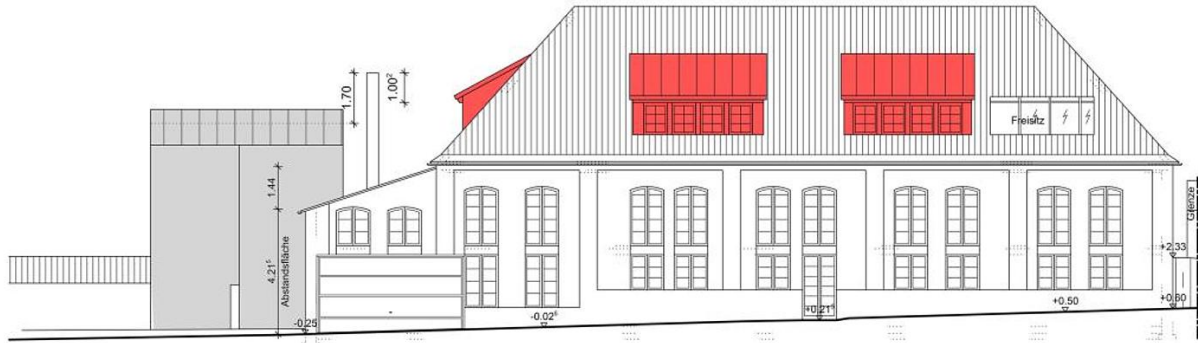
## Sonstige Angaben

---

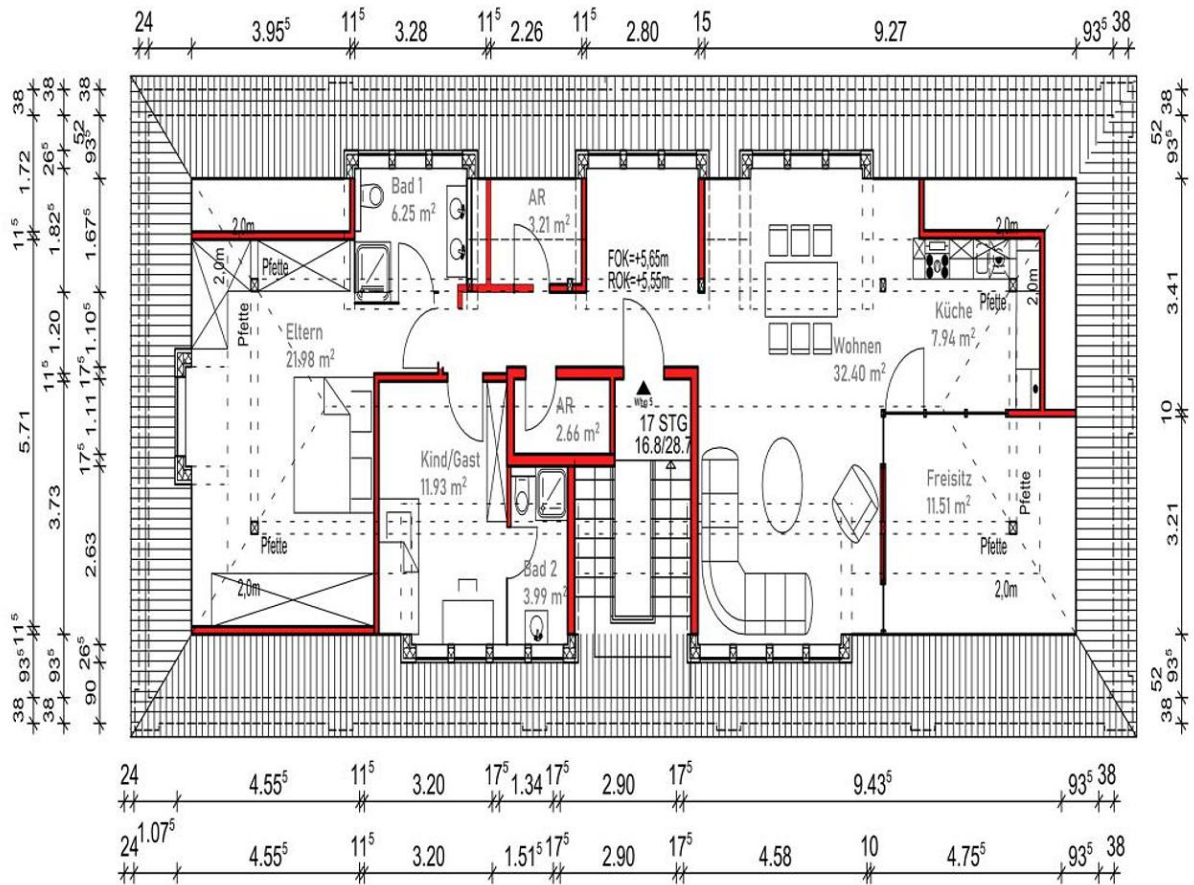
Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!



Westen



Dachgeschoss





## Süden



## Norden

