



90455 Nürnberg

HEGERICH: Attraktives Reihenmittelhaus mit 5 Zimmern in Nürnberg-Katzwang!



399.000 €

Kaufpreis

127 m²

Wohnfläche

149 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

HEGERICH
IMMOBILIEN



Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

mf@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127 m ²
Grundstücksfläche	149 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1986
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	399.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	12.12.2024
gültig bis	11.12.2034
Baujahr (Haus)	1986
Endenergiebedarf	178
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Großzügige Terrasse
- Rollläden
- 2-Fach-Vergraste Fenster
- Markise
- Ein Badezimmer mit Dusche
- Ein Badezimmer mit Badewanne
- Ein Gäste WC



Beschreibung

Bei der hier vorgestellten Immobilie handelt es sich um ein Reihenmittelhaus, in dem Sie und Ihre Familie auf vier Stockwerken viel Platz haben, um sich auszubreiten und die Wohnflächen ganz nach Ihren Nöten und Ihrem Gusto anzupassen. Zusätzlich zu den effizient und großzügig angelegten Zimmern in der gesamten Immobilie und dem Kellergeschoss, das viele Anpassungsmöglichkeiten bietet, besitzt das Haus auch noch einen großzügigen Außenbereich, zu dem Sie über Ihre geräumige Terrasse Zu-tritt haben.

Los geht es im Erdgeschoss, wo Sie sich bei Eintritt in einem lang und breit gebauten Flur wiederfinden. Während die Geräumigkeit des Flurs einen guten ersten Eindruck macht und eine erste Instanz bildet, in der sowohl Gäste als auch Mitbewohner den einladenden Aufbau der Räume hier im Haus zu spüren bekommen, eignet sich ein großer Flur natürlich auch, um einige Nutzgegenstände wie Schuhe, Jacken, Schirme und dergleichen unterzubringen. Direkt neben dem Flur befindet sich die Küche, in welcher es sich gut zu mehreren kochen lässt und trotzdem auch ein kleiner Esstisch mit Stühlen seinen Platz findet. Zusätzlich können Sie im angrenzenden Wohnzimmer einen größeren Esstisch unterbringen, welcher durch die Andeutung einer Wand vom Rest des Zimmers getrennt wäre. Dadurch dass der Durchgang aber eben offen gelassen wurde, erstreckt sich das Wohnzimmer über mehr als die Hälfte des Stockwerks. Hierdurch haben Sie viele Möglichkeiten bei der Einrichtung und durch die Größe des Zimmers fühlt es sich sehr offen und frei an. Dieser Effekt wird auch dadurch verstärkt, dass der direkte Zugang zur Terrasse von hier aus möglich ist und die regelrechte Glasfront, durch die jener stattfindet das Zimmer zusätzlich mit viel Licht versorgt. Zusätzlich befindet sich im Wohnzimmer ein Kamin, welcher an kalten Tagen für eine angenehme und gemütliche Wohnatmosphäre sorgt.

Auf der Terrasse können Sie mit oder ohne Sonnen- beziehungsweise Regenschutz mit Freunden und Verwandten die Zeit genießen, Grillfeste feiern oder einfach den Abend in aller Ruhe ausklingen lassen. Im angrenzenden Garten können Sie ihrem grünen Daumen freien Lauf lassen, oder einfach direkt vor Ihrer Hintertür ein Stück Natur genießen.

Im Obergeschoss gibt es vier Räume zu entdecken. Zwei von Ihnen sind als Schlafzimmer gedacht und nehmen gemeinsam in diesem Stockwerk sogar noch mehr Platz ein, als es das Wohnzimmer im Erdgeschoss tut. Zusätzlich sind die Zimmer ungefähr quadratisch angelegt, weshalb auch sie sehr offen, geräumig und frei sind. Ob Sie nun ein Doppelbett, einige Schränke und einen Tisch fürs Arbeiten hier unterbringen, oder lieber etwas offene Fläche in der Mitte des Raumes lassen und beispielsweise eine Couchlandschaft einrichten möchten, ist selbstverständlich völlig Ihnen überlassen. Wie in jedem Stockwerk, außer dem Kellergeschoss, gibt es hier eine Toilette. Hier im Obergeschoss befindet sie jene aber in einem größeren Bad, in welchem es zusätzlich noch eine Badewanne gibt. Zu guter Letzt gibt es in diesem Geschoss noch eine kleine Abstellkammer.

Auch die Fläche des Dachgeschosses wird größtenteils von zwei großzügig angelegten Räumen eingenommen, die sich gut als zusätzliche Schlaf- oder Wohnzimmer eignen, oder von Ihnen anderweitig genutzt werden können, beispielsweise als Hobbyräume. Im Kellergeschoss gibt es einen Heizraum, in dem Sie dank seiner Länge auch gut noch Werkzeuge oder andere momentan ungenutzte Nutz- oder Einrichtungsgegenstände unterbringen können. Nebenan gibt es einen ebenso geräumigen Waschraum. Ansonsten gibt es auch hier eine Abstellkammer und sogar noch ein großes Zimmer, das Sie frei nutzen können. Auch im Kellergeschoss haben alle Räume außer der Abstellkammer Fenster.

Lage

Nürnberg-Katzwang:
Zwischen Möglichkeiten und Ruhe.



Katzwang ist ein ruhiges und idyllisches Viertel am südlichen Rande Nürnbergs. Wenn Sie die entspannte Atmosphäre der fränkischen Kleinstadt genießen, zur selben Zeit aber gut und direkt an die Infrastruktur der größten Stadt der Region angebunden sein möchten, dann sind Sie hier an genau der richtigen Adresse. Idyllisch zwischen zwei Flüssen gelegen und in unmittelbarer Nähe zu einigen weiteren kleinen Bächen und Gräben, können die Bewohner Neukatzwangs die umliegende Natur in vollen Zügen genießen. Der Ruderverein Nürnberg liegt direkt am anderen Ufer, es gibt einige schöne Dinge wie den Wolkersdorfer See und die Hopfengärten an der Rednitz zu entdecken und auch einige Spazier- und Wanderwege finden sich in der Umgebung. Wer sportlich unterwegs ist, kann dem TSV Katzwang beitreten, oder auf dem Beachplatz des VC Katzwang Beachvolleyball spielen.

Auch für den Alltag sind Sie in Katzwang einwandfrei ausgestattet. Wenn Sie zehn Minuten laufen, haben Sie die Möglichkeit, sich in nützlichen Geschäften wie den Bauernläden, der Metzgerei oder der Bäckerei zu verpflegen. Außerdem haben Sie hier die Möglichkeit, in einigen Restaurants Speisen aus verschiedenen Ländern und Kulturen zu genießen. Auch wenn Sie Kinder haben, sind Sie in Katzwang gut versorgt. Es gibt einen Spielplatz, einen Kindergarten und mehrere Schulen, welche auch in zehn Minuten oder weniger zu Fuß erreichbar sind. Zusätzlich gibt es noch eine weitere Reihe an Angeboten in der Umgebung. Unter anderem finden Sie hier einen Getränkemarkt, ein Möbelgeschäft, mehrere Arztpraxen sowie Werkstätten und noch einiges mehr.

Sollte Ihnen das Angebot hier im Viertel aber niemals nicht groß genug sein, so erreichen Sie die Nürnberger Innenstadt in ungefähr zwanzig Minuten mit dem Auto, oder können mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwas über einer halben Stunde an den Hauptbahnhof gelangen. Eine Bushaltestelle lässt sich locker in circa zwei Minuten zu Fuß erreichen.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse





