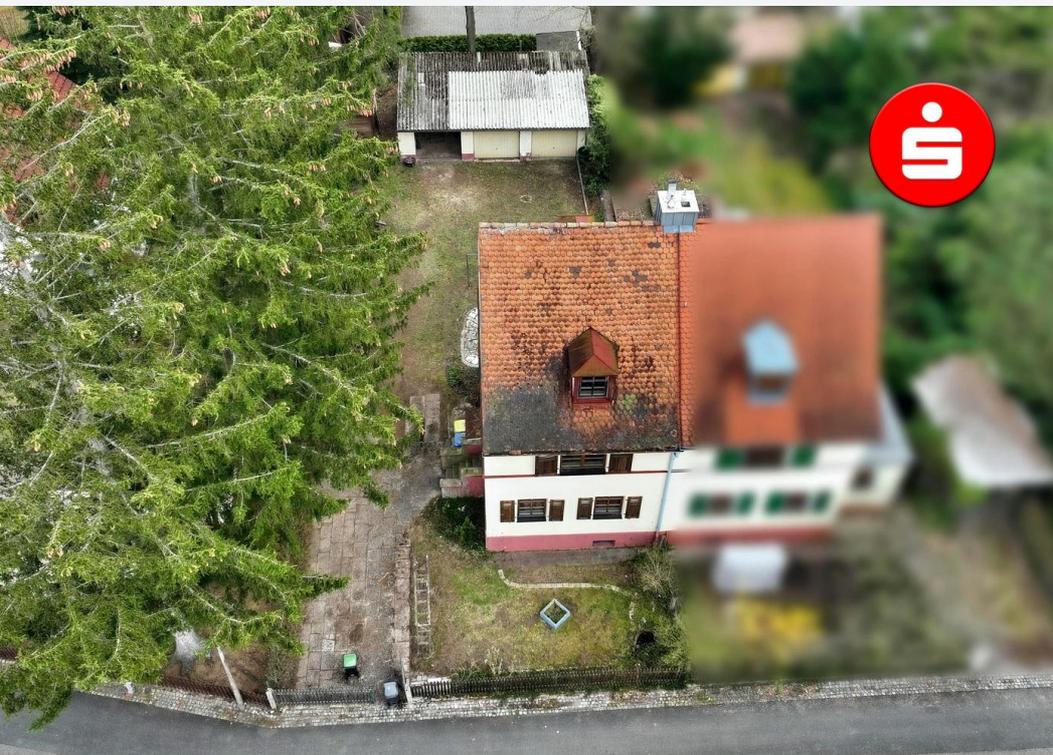




## 90453 Nürnberg

# Handwerker und Heimwerker aufgepasst - DHH mit Potential in gefragter Wohnlage



**420.000 €**

Kaufpreis

**100 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**470 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        | 100 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 470 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 4,5                |
| Badezimmer        | 1                  |
| separate WCs      | 1                  |
| Terrassen         | 1                  |

### Allgemeine Infos

|              |            |
|--------------|------------|
| verfügbar ab | sofort     |
| Ab-Datum     | 25.04.2025 |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 420.000 € |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstellungsdatum    | 15.04.2025  |
| gültig bis           | 14.04.2035  |
| Endenergiebedarf     | 206,30      |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | G           |
| Baujahr (Haus)       | 1928        |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |



## Zustand

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| alter.alter_attr          | Altbau           |
| erschliessung.erschl_attr | voll erschlossen |
| Verkaufstatus             | offen            |
| Zustand                   | renovierungsbe   |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Kamin                  | ✓        |
| Gartennutzung          | ✓        |
| Kabel / Sat-TV         | ✓        |
| Abstellraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befeuierung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- stark renovierungsbedürftig
- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse
  
- Doppelhaushälfte
- Baujahr ca. 1925
- ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4,5 Zimmer
- ca. 470 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- Gaszentralheizung (ca. 2014)
- Holzisofenster doppelt verglast mit Sprossenelementen (1995)
- Gäste-WC im EG
- Schwedenofen im Wohnzimmer
- Terrassenzugang von der Küche aus
- sep. Speise
- Tageslichtbad mit Dusche im OG
- DG ausgebaut
- Zugang Spitzboden
- Haus mit Keller
- Haus war bisher vermietet - nun frei
- stark renovierungsbedürftig



## Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus solider Bauweise bietet mit rund 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 470 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelle Wohnräume. Das Haus liegt in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohngegend in Nürnberg-Katzwang und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung über drei Etagen sowie einem ausbaufähigen Spitzboden.

Im Erdgeschoss befinden sich das gemütliche Wohnzimmer, das mit einem Schwebenofen für behagliche Wärme und eine angenehme Atmosphäre sorgt, sowie eine separate Küche, von der aus Sie direkten Zugang zur Terrasse und dem großzügigen Garten genießen. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss praktisch ab.

Das Obergeschoss verfügt über zwei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet.

Im Dachgeschoss wurde zusätzlich ein weiteres Zimmer sowie ein kleines Büro ausgebaut. Von hier aus gelangt man über eine kleine Treppe in den Spitzboden, der weiteren Stauraum oder ggf. Ausbaupotenzial bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit zusätzlichen Nutzraum für Hobbys, Werkstatt oder Hauswirtschaft.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung. Die vorhandenen Holzisiererglasfenster tragen zu einem soliden Wärmeschutz bei, einige Fenster sind zusätzlich mit Fensterläden ausgestattet.

Der allgemeine Zustand der Immobilie ist renovierungsbedürftig, bietet jedoch eine hervorragende Grundlage für kreative Modernisierungsideen und individuelle Gestaltung. Ob als Eigenheim für die Familie oder als lohnendes Sanierungsprojekt – dieses Haus bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Die große Gartenfläche bietet Platz für Freizeit, Spiel und Erholung – ideal für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder Haustierbesitzer.

### Fazit:

Eine Doppelhaushälfte mit viel Potenzial in begehrter Wohnlage. Hier können Sie mit handwerklichem Geschick und kreativer Vision ein wahres Zuhause schaffen. Nutzen Sie die Chance, diese Immobilie nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten!

## Lage

Die Immobilie befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Nürnberg, im Stadtteil Katzwang in einer kleinen Sackgasse. Diese Wohngegend zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus, kombiniert mit einer guten Anbindung an das Stadtzentrum.

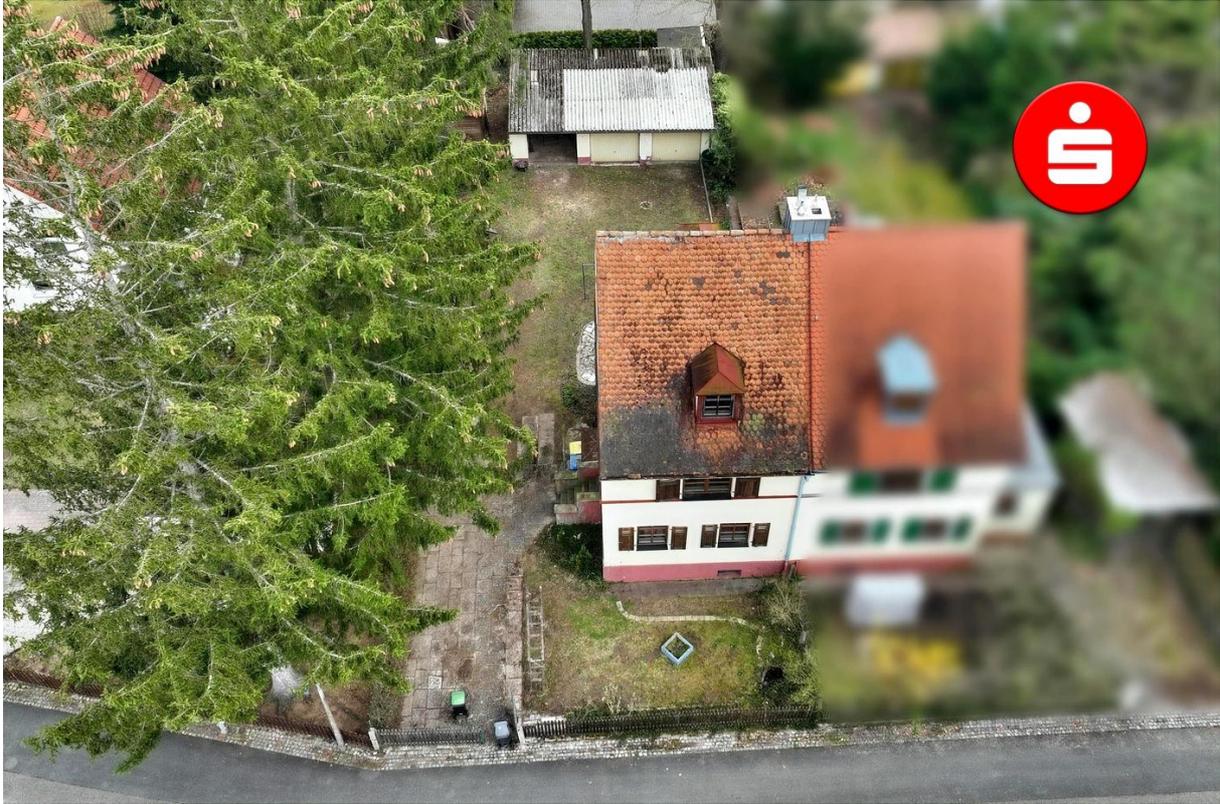
Die Infrastruktur vor Ort ist sehr gut ausgebaut. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar.

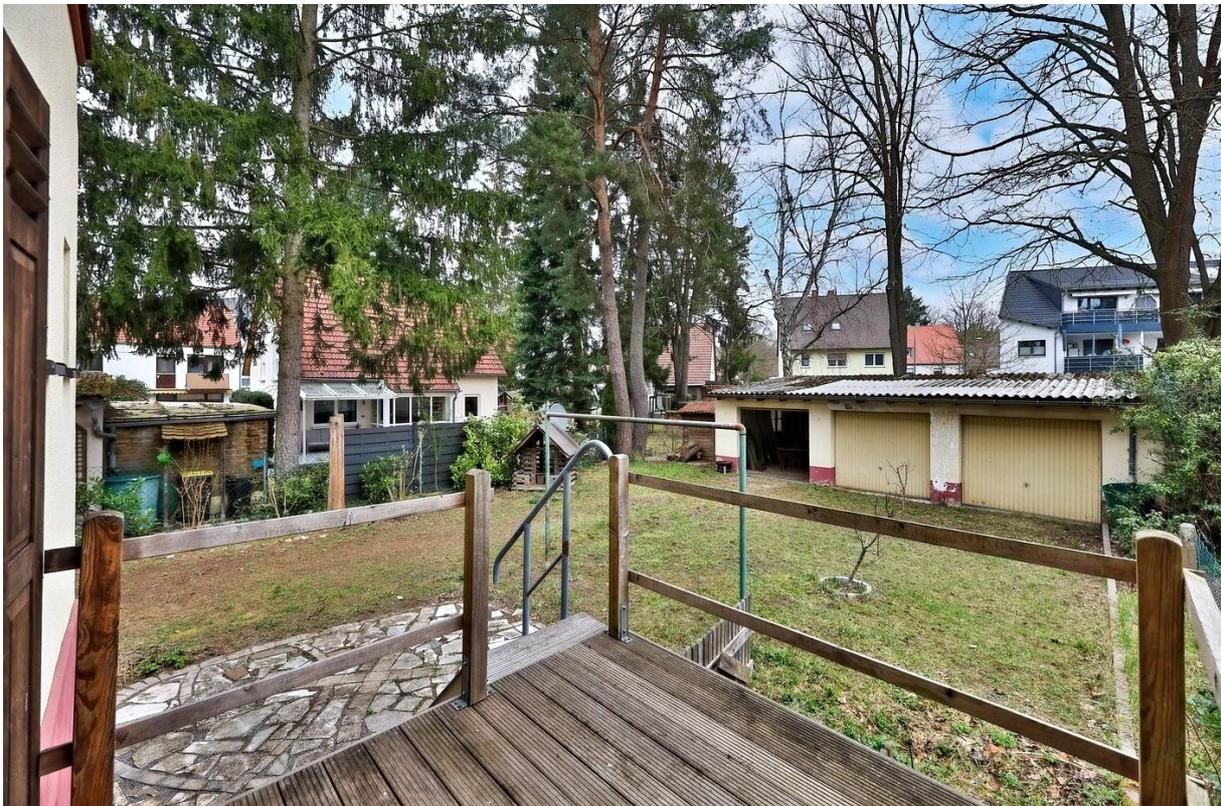
Der öffentliche Nahverkehr ist durch Bus- und S-Bahn-Verbindungen bestens gewährleistet. Die S-Bahn-Station Nürnberg-Katzwang ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Auch die Autobahnen A6 und A73 sind gut erreichbar, was eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz sicherstellt.

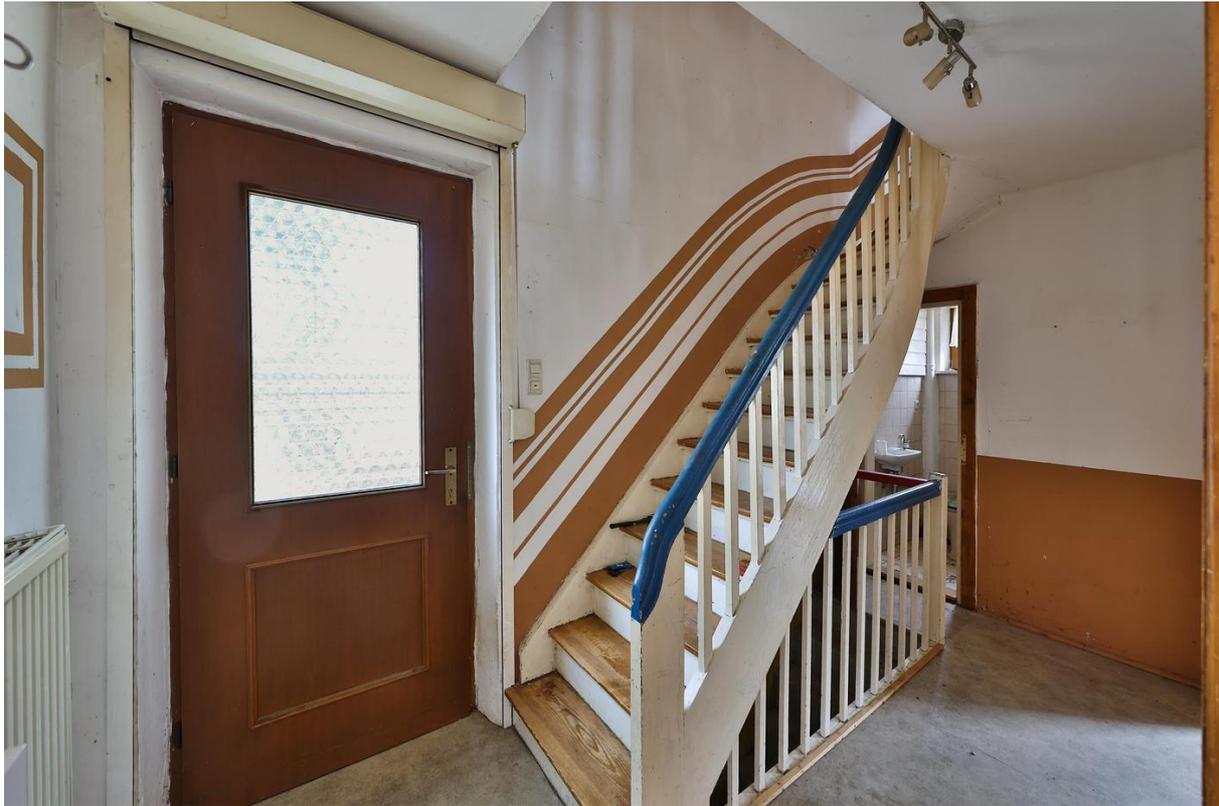


Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Nähe zum Main-Donau-Kanal sowie zu mehreren Grünflächen und Naherholungsgebieten lädt zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Freizeitaktivitäten ein.

Insgesamt handelt es sich bei der Lage um eine attraktive Wohngegend, die Ruhe und Natur mit einer gleichzeitig guten Erreichbarkeit des urbanen Lebens vereint























# 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.