



90455 Nürnberg

Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Katzwang



420.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

505 m²

Grundstücksfläche

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	130 m ²
Grundstücksfläche	505 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	17.04.2025

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.01.2025
gültig bis	10.01.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1978
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	165,20



Zustand

Baujahr	1978
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuern

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
- Balkon/Terrasse

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1978
- Holz-Fertighaus Fa. Streif
- ca. 130 m² Wohnfläche
- nachträglich angebauter Wintergarten
- sonnige Terrasse
- ca. 505 m² Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück
- Teilungserklärung mit klarer Zuweisung des Sondereigentums vorhanden
- jeder kommt für den Unterhalt seiner Immobilie selbst auf
- insg. 5 Zimmer (3 im EG + Wintergarten; 2 im DG)
- separate ELW im DG mgl. - Anschlüsse für Miniküche vorhanden
- zwei Tageslichtbäder
- Holzisoliertglasfenster (1978)
- Ölzentralheizung (1990)
- voll unterkellert
- Grundwasserbrunnen im Garten
- 2 Schuppen mit Strom und Licht
- SAT-Anlage
- Carportstellplatz



Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1978 bietet auf ca. 130 m² Wohnfläche ein großzügiges und durchdachtes Raumkonzept mit fünf Zimmern. Das Haus überzeugt mit einer ruhigen Sackgassenlage und einem gepflegten Garten mit sonniger Terrasse, die zum Entspannen einlädt. Ein besonderes Highlight ist der nachträglich angebaute Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit für ein helles und angenehmes Wohnambiente sorgt.

Das Dachgeschoss wurde ausgebaut und kann dank seiner durchdachten Gestaltung auch als Einliegerwohnung genutzt werden – ideal für Gäste, erwachsene Kinder oder als Home-Office-Bereich. Die Immobilie ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Zwei praktische Schuppen mit Strom- und Lichtanschluss erweitern den Stauraum für Gartengeräte, Fahrräder oder Hobbybedarf.

Ein weiteres Plus der Immobilie ist die Versorgung mit Brunnenwasser, das zur Bewässerung des Gartens genutzt werden kann. Die Besonderheit dieses Angebots liegt in der Eigentümergeinschaft mit dem angrenzenden Nachbarhaus. Trotz dieser Gemeinschaft gibt es klare räumliche Zuordnungen, die jedem Haus eine eigenständige Nutzung und Privatsphäre ermöglichen.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Carport-Stellplatz, der Ihr Fahrzeug vor Witterungseinflüssen schützt. Die ruhige Lage in einer Sackgasse sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr – ideal für Familien oder Ruhesuchende.

Diese Doppelhaushälfte verbindet Wohnkomfort mit praktischen Extras und einer durchdachten Raumaufteilung – ein ideales Zuhause für alle, die ein Eigenheim mit viel Platz und Wohlfühlcharakter suchen, in dem sie sich selbst noch verwirklichen können.

Lage

Die Immobilie befindet sich im Nürnberger Stadtteil Katzwang im Süden der Stadt. Katzwang ist ein traditionsreicher Stadtteil, der 1972 von Schwabach nach Nürnberg eingemeindet wurde.

Das Umfeld ist von Wohnbebauung geprägt. In der Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Versorgung.

Verkehrstechnisch ist Katzwang gut angebunden. Über die nahegelegene Bundesstraße B2 und die Autobahn A6 sind sowohl das Nürnberger Stadtzentrum als auch umliegende Städte und Regionen gut erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien abgedeckt, die Katzwang mit anderen Stadtteilen Nürnbergs verbinden. Zusätzlich gibt es einen eigenen S-Bahnhof.

In der Umgebung laden Grünflächen und Naherholungsgebiete zu Freizeitaktivitäten ein. Der Main-Donau-Kanal ist nur wenige Meter entfernt und bietet Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Wassersport.

Insgesamt bietet die Lage in Altkatzwang eine Kombination aus ruhigem Wohnen in einem gewachsenen Stadtteil und guter Anbindung an die Infrastruktur der Stadt Nürnberg.























Expositat, 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.

