



90455 Nürnberg

Wohnen mit Weitblick in Katzwang



269.000 €

Kaufpreis

76,7 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

 **Sparkassen
Immobilien**
In Vertretung der VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Alexandra Schrittester

Tel.: 0911/230-4550

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	76,7 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	5,7 m ²
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	29.11.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1975
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	108,00
Primär-Energieträger	Öl

Preise & Kosten

Kaufpreis	269.000 €
Hausgeld	366 €
Kaufpreis / qm	3.507,17 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %
X-fache	29,5
Nettorendite	3,39 %
Mieteinnahmen soll	9.120 €

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	18.11.2024



Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Teppich ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

Stellplatzart

Freiplatz ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Baujahr ca. 1974
- 3-Zimmer-Wohnung (aktuell 2,5-Zimmer)
- ca. 76,70 m² Wohnfläche
- 5. OG mit Aufzug
- innenliegendes Bad mit Dusche und Waschmaschinenstellplatz (erneuert 2000)
- separates WC (2000)
- Holzisoliertglasfenster (doppelt) - original
- Ölzentralheizung
- Küche mit Einbauküche (1999)
- Dunstabzug nach außen
- großzügige Loggia mit Weitblick
- sonnige Südausrichtung
- Kellerabteil
- Kfz-Außenstellplatz
- Hausgeld: 366,- EUR/Monat inkl. Hausmeister, Heizung und Rücklage, etc.



Beschreibung

Die Wohnung wurde ursprünglich als 3-Zimmer-Wohnung konzipiert und aufgrund räumlicher Veränderungen als großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung genutzt. Ein Umbau in den ursprünglichen Grundriss wäre jederzeit wieder möglich.

Die Wohneinheit befindet sich im 5. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Von hier aus genießen Sie einen Weitblick in die Umgebung und fühlen sich auf dem großen Balkon ungestört. Über einen großzügig gehaltenen Flurbereich, der im Originalgrundriss als Essdiele ausgewiesen wurde, gelangen Sie in das ansprechende Wohn- und Esszimmer. Die anschließende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Diese ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Über einen weiteren Flur gelangen Sie in das Schlafzimmer, das innenliegende Bad sowie das separate WC.

Zusätzlichen Stauraum bietet Ihnen der in der Wohnung befindliche Abstellraum sowie das separate Kellerabteil.

Abgerundet wird dieses attraktive Immobilienangebot durch den dazugehörigen Kfz-Außenstellplatz.

Lassen Sie sich von örtlichen Gegebenheiten überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren individuellen Besichtigungstermin!

Lage

Die angebotene Wohnung liegt im südlichen Nürnberger Stadtteil Katzwang - unmittelbar am Main-Donau-Kanal in einer ruhigen Sackgassenlage. Mit dem Auto sind es etwa 30 Minuten in die Nürnberger Innenstadt; die Haltestelle der Buslinie 62 liegt etwa 3 Gehminuten entfernt. Zur nächsten Bahnstation sind es etwa 400 m. Sämtliche Versorgungseinrichtungen wie Ärzte, Schule, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in Ihrer Nähe.

Genießen Sie die Vorzüge dieser grünen Randlage mit hohem Freizeitwert!













Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, 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.