



**90453 Nürnberg**

# ERDGESCHOSSWOHNUNG MIT GROSSEM GARTEN UND TG-PLATZ



**195.000 €**

Kaufpreis

**55 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

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

Nutzfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**de Rossi Immobilien & Hausverwaltung**

Michael de Rossi

Tel.: +4991228790861

[perlen@derossi-immobilien.de](mailto:perlen@derossi-immobilien.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	4 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	1
Stellplätze	1

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	SOFORT
--------------	--------

## Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % aus dem

## Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	08.11.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1992
Energieverbrauchskennwert	178.70
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
barrierefrei	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Tageslichtbad,
- + "grüne" Terrasse,
- + Tiefgaragen-Stellplatz,
- + Kelleranteil,
- + Einbauküche,
- + Waschkeller



## Beschreibung

---

LAGE, LAGE, LAGE.

KAPITALANLAGE oder EIGENNUTZ. Ihre Entscheidung. Die Wohnung ist frei für Sie.

Viel Potenzial für alle.

Katzwang, Reichelsdorf ist bestens bekannt für seine TOP-Lage.

Die großzügig geschnittene 2-Zimmerwohnung liegt quasi im Speckgürtel.

Alles drin und alles dran.

- + Wohnzimmer,
- + TAGESLICHT-Bad,
- + Küche und Schlafzimmer,
- + WC separat.
- + grosser Garten.

Mit großem Gartenanteil und Blick ins Grüne, was erfrischt das Herz beim Frühstück mehr.

## Lage

---

Katzwang/ Reichelsdorf.

Ausgestattet mit guten öffentlichen Verkehrsanbindungen

Bus und S-Bahn.

Einakufsmöglichkeiten mehrere Discounter,

Ärzte und viele mehr.

Mehrere Kitas und ebenso die Grund- und Realschule haben wir Vorort.

## Sonstige Angaben

---

Erstanfragen richten Sie bitte per E-Mail an uns.















