



## 90453 Nürnberg

### Nürnberg-Katzwang:

# Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Garten und Garage in begerhrter Lage



ImmoService GmbH  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

**355.000 €**

Kaufpreis

**95 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**149 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer

ImmoService GmbH  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**  
Serdal Koch  
Tel.: 0911 - 23 55 69 -15  
[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	149 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

#### Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	355.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

#### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.10.2033
Baujahr (Haus)	1964
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	172.10
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Dieses helle und geräumige Reihenmittelhaus ist voll unterkellert. Der Keller verfügt über einen Heizungsraum, Waschkeller und zwei Kellerräume.

Das Erdgeschoss bietet Ihnen ein großes Wohn- und Esszimmer mit Süd-Terrasse, Küche und Gäste-WC. Bei der Wand zwischen Küche und Essbereich handelt es sich um eine Schrankwand. Wenn Sie diesen Schrank entfernen, dann ergibt dies eine offene Küche.

Eine separate Gäste-Toilette ist ebenfalls vorhanden. Das Wohnzimmer bietet bodentiefe Schiebe-Fensterelemente zur Terrasse. Die sichtgeschützte Terrasse ist überdacht. Ein kleiner pflegeleichter Garten ist genau das Richtige für Berufstätige, welche viel Gartenarbeit scheuen.

Über das Treppenhaus gelangen Sie in das 1. Obergeschoss. Hier gibt es ein Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer und Badezimmer (mit Fenster) welches mit einer Badewanne, Dusche und WC ausgestattet ist.

Das Schlafzimmer verfügt über einen kleinen Süd-Balkon.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und verfügt über ein Gästezimmer und ein Arbeitszimmer.

Im Keller ist die Ölzentralheizung (Baujahr 2012) untergebracht.

Vorteilhaft ist die Lage des Hauses in der Nähe des Kanals. Hier haben Kinder ausreichend Gelegenheit, sich in der Natur zu bewegen.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und im Dachgeschoss über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 95 m<sup>2</sup>. Das Haus-Grundstück hat eine Größe von ca. 119 m<sup>2</sup>. Mit allen (im Lageplan gelb markierten) Wegeflächen, die zum Garagenhof führen und der Garage, hat dieses Haus eine Grundstücksfläche von ca. 149 m<sup>2</sup> zu bieten.

Eine eigene Garage im Garagenhof rundet dieses Angebot ab.

Das Haus ist vermietet. Weitere Informationen können wir Ihnen gerne telefonisch mitteilen.

Damit Sie sich einen ersten Eindruck verschaffen können, haben wir eine virtuelle Besichtigungstour erstellt. Bitte folgen Sie diesem Link, um die Immobilie bequem von zu Hause aus besichtigen zu können:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2981476>

## Lage

Nürnberg-Katzwang: Wohnen zwischen dem Main-Donau-Kanal und der Rednitz. Sie bevorzugen es, ruhig zu wohnen und dennoch schnell in der Stadt zu sein? Dann wird Ihnen diese Lage gefallen!

Für Sportbegeisterte gibt es beim ARSV-Katzwang eine große Auswahl an Sportarten. Auch ist das Hallenbad Katzwang in nächster Nähe. Für Naturbegeisterte bietet der Radweg am Main-Donau-Kanal reichlich Erholung.

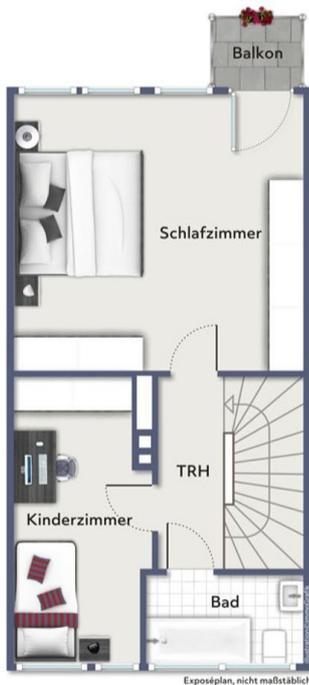


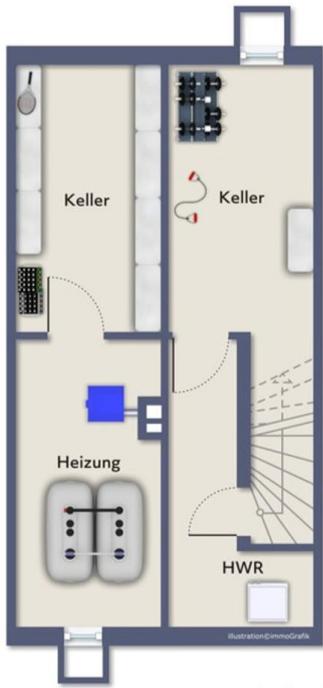
Katzwang verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an die S-Bahn und die Busverbindungen.

Grund- und Mittelschule, mehrere Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, darunter die VR-Bank und auch der Bio-Laden Ebl sind zu Fuß zu erreichen. Weitläufige Wanderwege laden zu einem Abendspaziergang ein.



**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg





Exposéplan, nicht maßstäblich







**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten

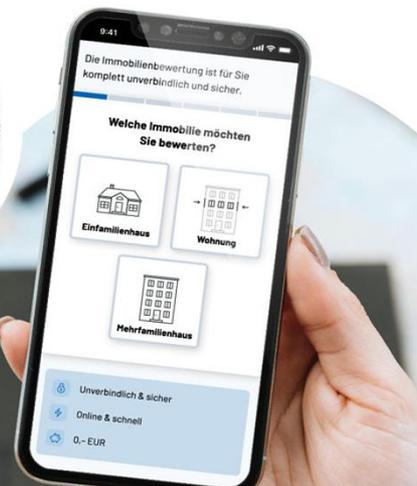


**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**





# ImmoService GmbH

 VR-Banken Metropolregion Nürnberg



RMH IN KATZWANG, SKO NR. 2509



Jetzt den QR Code scannen  
und Rundgang anschauen

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2981476>