

Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

# Handwerker aufgepasst: Direkt am Europakanal in Katzwang

Objektnummer: 25021063



KAUFPREIS: 349.750 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 149 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25021063   |
| Wohnfläche   | ca. 126 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1986       |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 349.750 EUR                                                               |
| Haustyp               | Reihenmittel                                                              |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 27.08.2035     |
| Befeuernng                 | Gas            |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf            | 151.10 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1986           |

Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Die Immobilie



Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)

Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 748 999 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg | [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)





**Immobilienbewertung –  
exklusiv, professionell  
und kostenfrei.**

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie.

Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
[nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Ein erster Eindruck

Dieses Reihemittelhaus aus dem Jahr 1986 bietet verteilt auf 3 Etagen rund 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche – viel Raum für die ganze Familie.

Mit 5 Zimmern, 2 Bädern und einem separaten Gäste-WC finden hier sowohl gemeinsame Momente als auch persönliche Rückzugsorte ihren Platz.

Direkt vor dem Haus verläuft ein Weg, der Sie in wenigen Schritten zum Europakanal führt – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren.

Die sonnige Südost-Terrasse mit angrenzendem Garten lädt zum Spielen, Entspannen und gemütlichen Beisammensein ein.

Das Haus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wartet darauf, mit frischem Leben erfüllt zu werden. Diese Herausforderung bietet Ihnen die großartige Chance, Ihr Traumhaus ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und mit viel Liebe zum Detail zu einem individuellen, behaglichen Zuhause zu machen.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet zusätzlichen Stauraum sowie Platz für Hauswirtschaft oder kleinere Hobbyprojekte.

Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Alles zum Standort

Katzwang ist ein naturnaher Stadtteil im Südosten Nürnbergs, der mit seiner dörflichen und familienfreundlichen Atmosphäre überzeugt. Die ruhigen Wohnstraßen und die Nähe zum Europakanal bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung in der Natur.

Die Infrastruktur ist gut auf Familien ausgerichtet: Kindergärten sowie die Grundschule sind fußläufig oder mit dem Fahrrad gut erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Stadtteilen und sind gut angebunden.

Verkehrstechnisch ist Katzwang durch die nahegelegene Bundesstraße 2 und die Autobahn A6 gut an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Die Fahrzeit in das Nürnberger Stadtzentrum beträgt je nach Verkehrsaufkommen etwa 20 bis 30 Minuten.

Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 151.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25021063 - 90455 Nürnberg – Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

---

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)