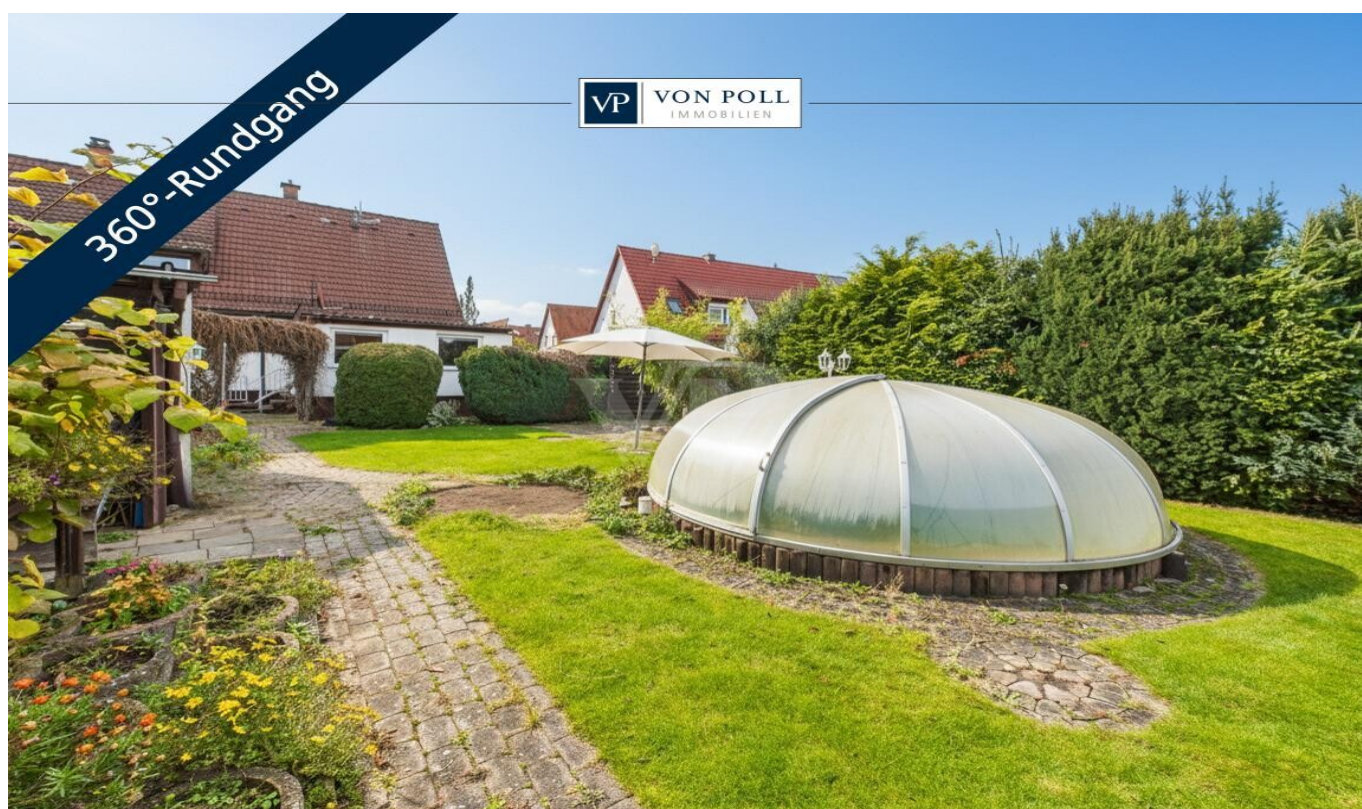


Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost, Reichelsdorfer Keller

ACHTUNG Wohnrecht! – heute sichern, morgen nutzen

Objektnummer: 25021080



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 695 m²

**Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller**

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

**Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller**

Auf einen Blick

Objektnummer	25021080	Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155 m ²	Haustyp	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 102 m ²
Baujahr	1937	Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche
Stellplatz	2 x Garage		

**Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller**

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.12.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	168.40 kWh/m ² a
Energie- Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1937

**Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller**

Die Immobilie



**Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller**

Die Immobilie



Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller

Die Immobilie



Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller

Die Immobilie



**Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller**

Die Immobilie



Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller

Die Immobilie



Gern schicken
wir Ihnen die
Grundrisse
dieser
Immobilie zu.



Objektnummer: 25021080 - 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 - 74 89 99 50

Partner-Shop Nürnberg | Tetzgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | 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



www.von-poll.com/nuernberg



**Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller**

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1937 steht auf einem rund 695 m² großen Grundstück und bietet ca. 155 m² Wohnfläche sowie etwa 102 m² zusätzliche Nutzfläche. Der Verkäufer möchte ein lebenslanges WOHNRECHT für sich einräumen. Dieses Wohnrecht ist bereits in der Kaufpreisfindung berücksichtigt, ein sofortiger Eigenbezug ist daher nicht möglich. Die Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die langfristig planen und sich frühzeitig ein Haus für die spätere Selbstnutzung sichern möchten.

Das Erdgeschoss wurde vollständig rollstuhlgerecht umgebaut: Breite Türen, gut zugängliche Räume und eine weitgehend barrierearme Gestaltung erleichtern den Alltag. Lediglich am Hauseingang befinden sich einige Stufen. Auf dieser Ebene liegen ein Wohn- und Essbereich, eine funktional geschnittene Küche mit Einbauküche, zwei Schlafzimmer sowie ein Büro. Dieses Büro verfügt über einen separaten Eingang von außen und eignet sich damit ideal für eigene Büroräume – z. B. für Selbstständige – oder als Homeoffice. Alternativ kann der Raum flexibel als zusätzliches Schlafzimmer, Hobbyraum oder Gästezimmer genutzt werden. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC runden das Erdgeschoss ab.

Das erste Obergeschoss bildet eine eigenständige Wohneinheit mit einem großzügigen Wohnzimmer, einer Küche mit Einbauküche, einem Schlafzimmer, einem Badezimmer und einem Abstellraum. Diese Etage kann eigenständig genutzt werden.

Im Dachgeschoss stehen zwei ausgebaute Räume zur Verfügung, die sich ideal als Hobbyzimmer oder Stauraum nutzen lassen.

Im Kellergeschoss befinden sich Heizungs- und Tankraum, Waschkeller, Vorratsraum sowie weitere Abstellflächen – ausreichend Platz für Haustechnik, Lagerung und organisatorische Zwecke.

Das großzügige Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten kann als grüne Oase, Spielfläche oder Freizeitbereich gestaltet werden. Garagen und ein Hofbereich sorgen für praktische Park- und Abstellmöglichkeiten.

Durch das eingeräumte Wohnrecht eignet sich die Immobilie besonders für Käufer, die langfristig planen und das Haus erst zu einem späteren Zeitpunkt selbst beziehen möchten.

**Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller**

Ausstattung und Details

- Zweifamilienhaus aus 1937 auf ca. 695 m² Grundstück
- Ca. 155 m² Wohnfläche, ca. 102 m² zusätzliche Nutzfläche
- Achtung: Verkäufer wünscht sich lebenslanges WOHNRECHT, bereits im Kaufpreis berücksichtigt → kein sofortiger Eigenbezug
- Erdgeschoss: Wohn- und Essbereich, Küche mit Einbauküche, 2 Schlafzimmer, Büro mit separatem Eingang (ideal für Homeoffice oder eigener Büroraum), Badezimmer + Gäste-WC, Fliesen- und Laminatböden, rollstuhlgerecht umgebaut, wenige Stufen am Eingang
- Erstes Obergeschoss: eigenständige Wohneinheit mit Wohnzimmer, Küche mit Einbauküche, Schlafzimmer, Badezimmer, Abstellraum; flexibel nutzbar als zweite Wohnung, Gästebereich oder spätere Erweiterung
- Dachgeschoss: 2 ausgebaute Räume, ideal als Hobbyraum, Atelier oder Rückzugsort
- Kellergeschoss: Heizungs- und Tankraum, Waschkeller, Vorratsraum, Abstellflächen
- Großzügiges Grundstück mit Garten, Garagen und Hofbereich für Stellplätze
- Ausstattung: doppelt verglaste Fenster, Öl-Zentralheizung

**Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller**

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in Katzwang, einem ruhigen und familienfreundlichen Stadtteil im Süden Nürnbergs. Der Stadtteil verbindet den Charme eines kleinen Dorfes mit der Nähe zur Großstadt und überzeugt durch eine harmonische Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Umgebung ist geprägt von Grünflächen, Gärten und der Nähe zur Rednitz, die zahlreiche Spazier- und Freizeitmöglichkeiten bietet.

Für den täglichen Bedarf ist in Katzwang bestens gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Arztpraxen sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend – sowohl der öffentliche Nahverkehr über Bus und S-Bahn als auch die Anbindung an die Autobahnen in Richtung Nürnberg und Umgebung ermöglichen ein komfortables Pendeln. Gleichzeitig garantiert die Lage in einem ruhigen Wohnumfeld eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre.

Katzwang zeichnet sich durch seinen hohen Wohnwert aus: Besonders Familien, Paare und Ruhesuchende profitieren von der ruhigen, grünen Umgebung, während die Innenstadt von Nürnberg in kurzer Zeit erreichbar ist. Die Kombination aus Natur, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Lage macht diese Umgebung besonders attraktiv.

**Objektnummer: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller**

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 168.40 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25021080 - 90455 Nürnberg - Katzwang, Reichelsdorf Ost,
Reichelsdorfer Keller**

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg

Tel.: +49 911 – 74 89 99 50

E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com