



Sehr gepflegtes RMH mit Atriumgarten und Garage

590.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche ca.

7

Zimmer

294 m²

Grundstücksfl. ca.

Gewerblicher Anbieter

**Straße nicht freigegeben
90453 Nürnberg (Neukatzwang)**

[**Angebot auf immowelt öffnen**](#)[https://www.immowelt.de/expose/2buu95e →](https://www.immowelt.de/expose/2buu95e)

Preise & Kosten

Kaufpreis **590.000 €**

Provision für Käufer

3,57 % Courtage incl. ges. MwSt.

Lage

Das Wohnhaus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im Stadtteil Katzwang/Nürnberg.

Das Haus

Kategorie	Baujahr	Bezug
Reihenmittelhaus	1979	sofort möglich

- ✓ voll unterkellert, Dach ausgebaut
- ✓ Garten
- ✓ 1 Stellplatz: Garage
- ✓ Bad mit Fenster, Wanne und Dusche, Gäste-WC
- ✓ Einbauküche
- ✓ Böden: Fliesenboden, Parkett, Steinboden
- ✓ Fenster: Kunststofffenster
- ✓ Weitere Räume: Wasch-Trockenraum
- ✓ Ausstattung: teilweise möbliert
- ✓ Sauna

Energie & Heizung Gesponsert ⓘ



Energieausweistyp	Gebäudetyp
Bedarfsausweis	Wohngebäude
Baujahr laut Energieausweis	Wesentliche Energieträger
1979	Öl
Gültigkeit	Effizienzklasse
24.08.2023 bis 24.08.2033	D
Endenergiebedarf	
109,10 kWh/(m ² ·a)	

Weitere Energiedaten

Energieträger
Öl

Heizungsart
Zentralheizung

Details

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Das modernisierte Reihenhaus bietet überdurchschnittlich viel Raum in zeitgemäßer Erscheinung. Neben dem idyllischen Atriumgarten und dem neuwertigen Saunaubereich im Keller unterstreichen die hochwertige Schreinerarbeiten in der Ankleide und dem Schlafzimmer die Qualität des Anwesens.

Neben dem Gäste WC finden Sie auf jeder Etage ein modernes Bad.

Folgende Modernisierung wurden durchgeführt:

1987 Einbau der Sauna mit Dusche und Ruhebereich
2005 Garten mit Pflaster und Pflanzarbeiten neugestaltet.
2005 EG Bad und Wohnzimmer und Ankleide mit Einbaumöbel (Schreinerarbeit) renoviert

2006 Ausbau mit Dämmung des Dachgeschosses samt neuer Satellitenanlage

2009 Erneuerung der Heizung mit Öl-Brennwerttechnik und neuem Kunststofftank (3.000 Liter).

2010 wurde das zweite Bad mit WC im DG eingebaut.

Die abschließbaren neuen Fenster (U-Wert 1,1) im ganzen Haus getauscht.

Zu diesem Zeitpunkt sind ebenfalls alle Schalter, Steckdosen und weitestgehend die Elektroleitungen erneuert worden.

Raumaufteilung

Durch den Ausbau des Dachgeschosses wurde die Wohnfläche auf 150 m² und 7 Zimmer zzgl. Empore erweitert.

Konkret wurde der Hobbyraum im DG zu zwei Zimmer zzgl. Bad mit Dusche und WC ausgebaut.

Die gesuchte Aufteilung finden Sie in der Anlage als pdf.

Weitere Informationen

Besichtigungstermine

Bitte rufen Sie mich an und vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihren Anruf.

Ihr

Friedrich Breunig

Stichworte

Zustand: renoviert, gepflegt

Sonstiges/Wohnen: Hobbyraum, Galerie

Sonstiges: frei werdend

Anbieter der Immobilie



Breunig Immobilien Kitzingen

Hindenburgring Süd 2,
97318 Kitzingen



Herr Friedrich Breunig
Dein Ansprechpartner

Telefon: 09321 383811

Angebot auf immowelt öffnen



<https://www.immowelt.de/expose/2buu95e> →

Alle Bilder



IMG_7125.JPG



IMG_7058.JPG



IMG_7093.JPG



IMG_7089.JPG



IMG_7096.JPG



IMG_7294.JPG



IMG_7280.JPG



IMG_7071.JPG



IMG_7075.JPG



IMG_7052.JPG



IMG_7062.JPG



IMG_7064.JPG



IMG_7065.JPG



IMG_7840.jpg



IMG_7127.JPG



IMG_7310.JPG



IMG_7311.JPG



IMG_7312.JPG



IMG_7123.JPG