



90453 Nürnberg

Erstbezug nach Renovierung - 3 Zimmer Wohnung mit Balkon



750 €

Kaltmiete

75 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Tel.: 004991125522817

andrea.wolf@remax.de

Ki generiert
RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

Ab-Datum	01.05.2026
----------	------------

Preise & Kosten

Kaltmiete	750 €
Warmmiete	950 €
Nebenkosten	200 €
Kaution	2.250 €

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1966
----------------	------

Zustand

Baujahr	1966
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befeuerung

Gas



Beschreibung zur Ausstattung

- Balkon mit Markise
- komplett renoviert / saniert
- Laminatboden in Holzoptik
- modernisiertes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
- Kellerabteil
- Gaszentralheizung
- Bezug ab 01.05.2026

Die Wohnung befindet sich derzeit in der Sanierung.

Die im Exposé verwendeten Bilder wurden digital bearbeitet und visualisieren den geplanten Zustand nach Abschluss der Renovierungsarbeiten.



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und wird derzeit umfangreich saniert. Nach Abschluss der Arbeiten präsentiert sich die Wohnung in einem modernisierten und zeitgemäßen Zustand und ist ab dem 01.05.2026 bezugsfertig.

Die Wohnung überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung sowie helle und gut geschnittene Wohnräume. Das großzügige Wohnzimmer bietet viel Platz für Wohnen und Essen und ermöglicht den Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Im Zuge der Sanierung werden die Wände frisch weiß gestrichen und ein hochwertiger Vinylboden in Holzoptik verlegt, der den Räumen eine warme und moderne Atmosphäre verleiht.

Das Tageslichtbad wird ebenfalls modernisiert und mit großformatigen weißen Wandfliesen ausgestattet. Geplant sind eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC in zeitgemäßem Design.

Neben Wohnzimmer und Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lässt.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein Kellerabteil.

Die Wohnung befindet sich derzeit in der Sanierung.
Die im Exposé verwendeten Bilder wurden digital bearbeitet und visualisieren den geplanten Zustand nach Abschluss der Renovierungsarbeiten.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.08.2035.
Baujahr lt. Energieausweis: 1966
Endenergieverbrauch beträgt 110,1 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Nürnberger Stadtteil Katzwang, einem beliebten und gewachsenen Wohngebiet im südlichen Stadtbereich von Nürnberg. Katzwang zeichnet sich durch eine angenehme Mischung aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung aus und bietet eine hohe Lebensqualität.

In der näheren Umgebung befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte, Apotheken sowie verschiedene Restaurants und Cafés. Auch Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen sind im Stadtteil oder in den angrenzenden Ortsteilen gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist sehr komfortabel. Über die nahegelegene Autobahn A6 sowie die Südwesttangente sind sowohl die Nürnberger Innenstadt als auch die umliegenden Städte der Metropolregion schnell erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, sodass eine gute Verbindung in Richtung Nürnberg-Zentrum besteht.



Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Natur. Die umliegenden Wälder, Rad- und Spazierwege entlang des Main-Donau-Kanals sowie verschiedene Naherholungsgebiete bieten zahlreiche Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen.

Damit verbindet die Lage in Katzwang ruhiges Wohnen mit einer guten Anbindung an die Nürnberger Innenstadt und die gesamte Metropolregion.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 110.10 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







Capital



**MAKLER-KOMPASS
WOHNEN**

Top-Makler Nürnberg



Höchstnote für

RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion



RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0151 / 115 503 64

RE/MAX Immobilien

Andrea Wolf

Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach

remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion