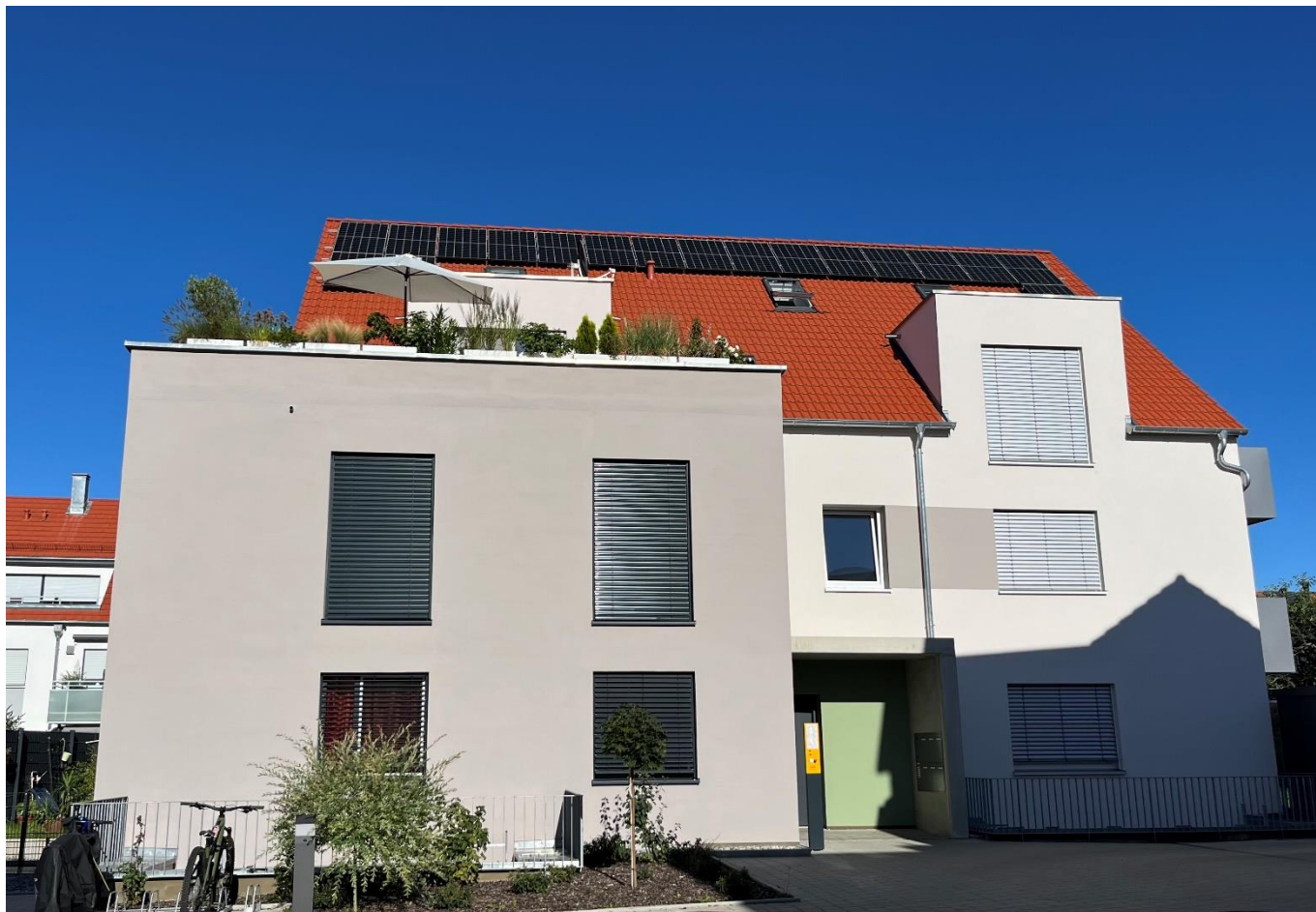


Exposé

Großzügige Maisonettewohnung mit Hausgefühl

Wer das Raumgefühl eines Einfamilienhauses schätzt aber auf modernen Wohnkomfort und geringen Pflegeaufwand nicht verzichten möchte, findet hier eine seltene Alternative. Auf 143 m² Wohnfläche ergänzt durch 40 m² hochwertig ausgebaute Nutzfläche bietet sie viel Platz für Familie, Homeoffice und Gäste. Zwei Außenbereiche, ausgesuchte Materialien, Smart Home Technik, maßgefertigte Einbauten, energieeffiziente Neubauqualität und ein Aufzug schaffen Wohnkomfort auf hohem Niveau.



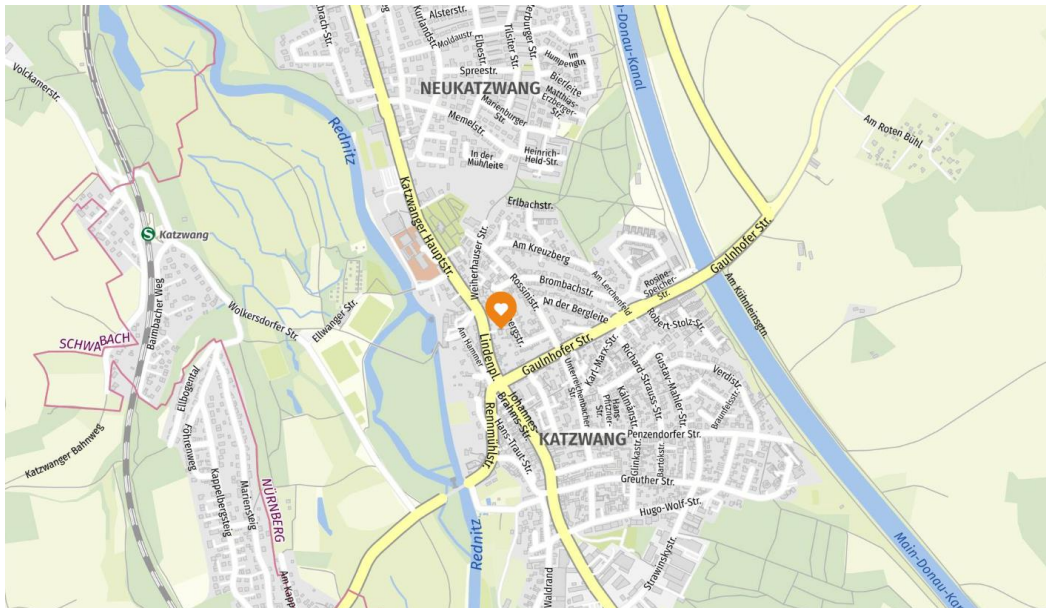
Adresse: Lindenplatz 12a, 90455 Nürnberg-Katzwang

5-Zimmer | 143 m² Wohnfläche & 40 m² hochwertig ausgebaute Nutzfläche in den Spitzböden
| Terrasse & Balkon | Smart Home | maßgefertigte Einbauten | Photovoltaikanlage | Luft-
Wasser-Wärmepumpe | KfW 40 EE | zwei Kellerräume | Stellplatz & Duplexparker | ca.
214 m² Gesamtfläche inkl. Keller und Außenflächen | Baujahr 2024 | provisionsfrei von privat

Kaufpreis: 870.000 € (provisionsfrei von privat)

KONTAKT: FAMILIE STOLZ, TELEFON: 0176/831 511 97,
E-MAIL: ann-kristin.reinhard@web.de UND john-norman.stolz@web.de

Lage



Lagebeschreibung

Nürnberg-Katzwang zählt zu den gefragten Wohnlagen im Süden Nürnbergs mit hoher Lebensqualität. Der Stadtteil kombiniert ruhiges Wohnen im Grünen mit städtischer Abwechslung, guter Infrastruktur und schneller Anbindung an die Nürnberger Innenstadt, das Stadtzentrum Schwabach sowie die Metropolregion.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte, Hallenbad, Grundschule, Kindergarten und Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Zudem bieten Grünflächen und Wege sowie der unmittelbar benachbarte Main-Donau-Kanal Raum für ausgiebige Spaziergänge in der Natur.

Öffentliche Verkehrsmittel und die Anbindung an die Autobahn gewährleisten eine optimale Erreichbarkeit. Katzwang ist somit perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die eine harmonische Mischung aus Ruhe und städtischer Nähe suchen.

Entfernungen & Fahrzeiten

- Nürnberg Hauptbahnhof: ca. 12 km, ca. 20-25 Minuten mit dem Auto
- Nürnberger Altstadt / Hauptmarkt: ca. 11-13 km, ca. 20-30 Minuten mit dem Auto
- Nürnberg Flughafen: ca. 20-22 km, ca. 25-30 Minuten mit dem Auto
- Schwabach: ca. 5 km, ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Brombachsee: ca. 35 km, ca. 25-30 Minuten mit dem Auto

Öffentlicher Nahverkehr

- S-Bahn-Station Katzwang (S2): ca. 1-2 km, ca. 3-5 Minuten mit dem Auto
- Fahrzeit zum Hauptbahnhof: ca. 15-20 Minuten
- Buslinien 52, 62 und 662 in fußläufiger Entfernung mit Anschluss an das U- und S-Bahn-Netz

Einkaufsmöglichkeiten & Infrastruktur:

- Supermärkte, Bäckereien, Drogerien, Apotheken sowohl fußläufig als auch schnell mit dem PKW erreichbar
- Schulen, Kindergärten, Ärzte, Sportvereine, Hallenbad und Gastronomieangebote im direkten Umfeld

Objektbeschreibung

Die Maisonettewohnung befindet sich in einem modernen 5-Parteien-Haus mit Aufzug in begehrter Lage von Nürnberg-Katzwang. Sie besticht durch einen architektonisch durchdachten Grundriss auf 143,14 m² Wohnfläche im 2. OG. Zusätzlich stehen weitere 40,30 m² in den hochwertig ausgebauten Spitzböden als Nutzfläche zur Verfügung (z.B. Büro, Gäste, Hobby oder Wellness).

Das offene und im 2. OG barrierefreie Wohnkonzept wird ergänzt durch eine großzügige und lichtdurchflutete Raumgestaltung, ausgesuchte Materialien sowie maßgefertigte Einbaumöbel. Neben den vorhandenen Wohnräumen und Bädern bietet die Wohnung ausreichend zusätzlichen Stauraum in Speisekammer, Abstellraum und Technikräumen. Die Wohnung verfügt über eine sonnige Terrasse in West-Ausrichtung, einen Südbalkon, einen Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung, einen weiteren Duplexparker sowie zwei Kellerräume.

Das 2. OG wird durch den Eingangsbereich geteilt und bietet auf der einen Seite einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, eine offene Küche mit angrenzender Speisekammer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss. Über eine beleuchtete Stahlterrasse mit Glasgeländer gelangt man in das voll ausgebaut Büro bzw. Gästezimmer mit separatem Abstellraum, der ausreichend Platz für einen begehbaren Kleiderschrank bietet.

Auf der anderen Seite des einladenden Eingangsbereichs befindet sich der private Bereich mit Schlafzimmer und Balkon sowie Ankleide, Kinderzimmer und einem Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und einem maßangefertigten Corian-Waschtisch. Über eine elegante Treppe gelangt man in der oberen Ebene zu einem ebenfalls voll ausgebauten, zweiten Büro, das durch den vorbereiteten Saunaanschluss auch als Wellnessraum genutzt werden kann.

Das 2024 als KfW 40EE-Effizienzhaus errichtete Gebäude kombiniert eine hochgedämmte Gebäudehülle mit moderner, regenerativer Energietechnik. Betriebskosten werden deutlich reduziert, der Energiebedarf wird überwiegend durch erneuerbare Quellen gedeckt – für eine nachhaltige, klimafreundliche und wirtschaftliche Nutzung.

Durch die Maisonette-Struktur entsteht ein „Haus-im-Haus“-Gefühl mit klar getrennten Wohn- und Privatbereichen ohne im Alltag „auf der Treppe“ zu leben – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Raum und Privatsphäre legen. Hochwertige Materialien und moderne Architektur schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Ausstattung & Highlights

Raum & Architektur

- Architektenplanung mit modernem Maisonette-Grundriss
- Großzügiger Wohn-, Koch- und Essbereich
- Schlafzimmer mit getrenntem Ankleidebereich
- Flexible Nutzung für Homeoffice, Hobbies oder Gästezimmer

Materialien & Design

- Echtholzparkett in allen Räumen
- Design-Bäder mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen
- Hochwertige Sanitärausstattung (Keuco, Kaldewei, Planit, Villeroy&Boch, Burgbad)
- Eine stilvolle Loft-Tür (Hörmann) trennt Wohn- und Privatbereich
- Vom Schreiner maßgefertigte, im Kaufpreis inbegriffene Einbaumöbel in der Ankleide sowie im Bad

Technik & Komfort

- Smart-Home-System - free@home (Busch-Jaeger)
- Video-Türsprechanlage für Sicherheit & Komfort (Busch-Jaeger)
- Fußbodenheizung im Dachgeschoß
- Dreifachverglaste Fenster
- Raffstores (Warema)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Vallox)
- Aufzug (Schindler)
- Saunavorbereitung

Nachhaltigkeit

- KfW-40-EE-Standard
- Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (IDM)
- Vollwärmeschutz
- Geringe Betriebskosten
- Von Gutachtern begleitete Bauabnahmen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums

Parken & Nebenflächen

- Stellplatz mit Wallbox-Vorbereitung
- Duplexparker (Wöhr)
- Zwei Kellerräume
- Fahrradkeller
- Abstell- & Technikräume
- Spielplatz für die Hausgemeinschaft



Wohnzimmer



Wohnzimmer



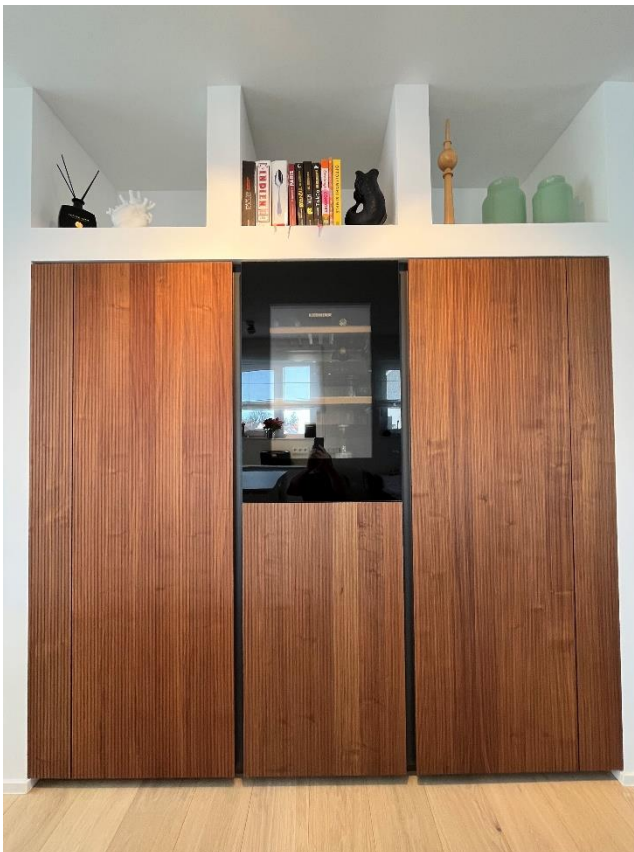
Terrasse (Zugang über Wohnzimmer)



Terrasse (Zugang über Wohnzimmer)



Küche



Küche



Essbereich



Speisekammer



Bad im Wohnbereich



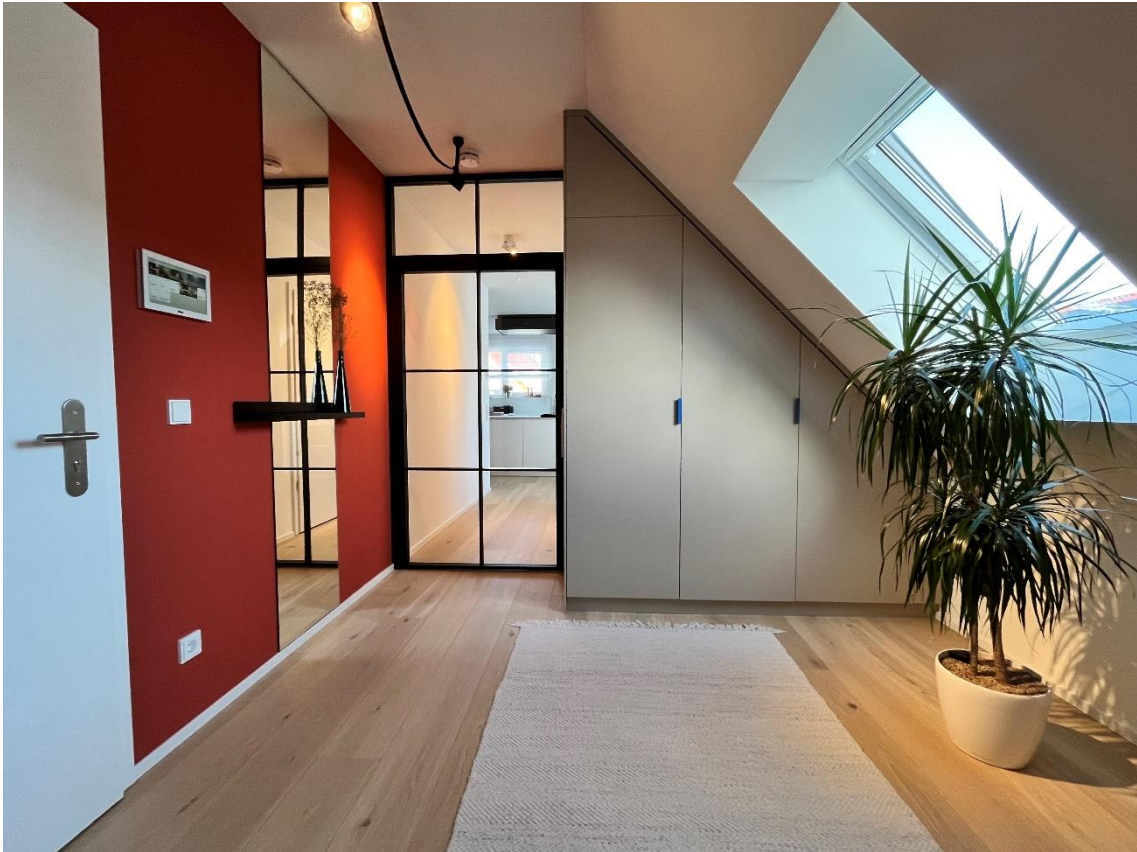
Bad im Wohnbereich



Gästezimmer / Büro 1



Eingangsbereich



Eingangsbereich mit Loft-Tür



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Balkon (Zugang über Schlafzimmer)



Ankleidebereich



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Bad im Privatbereich



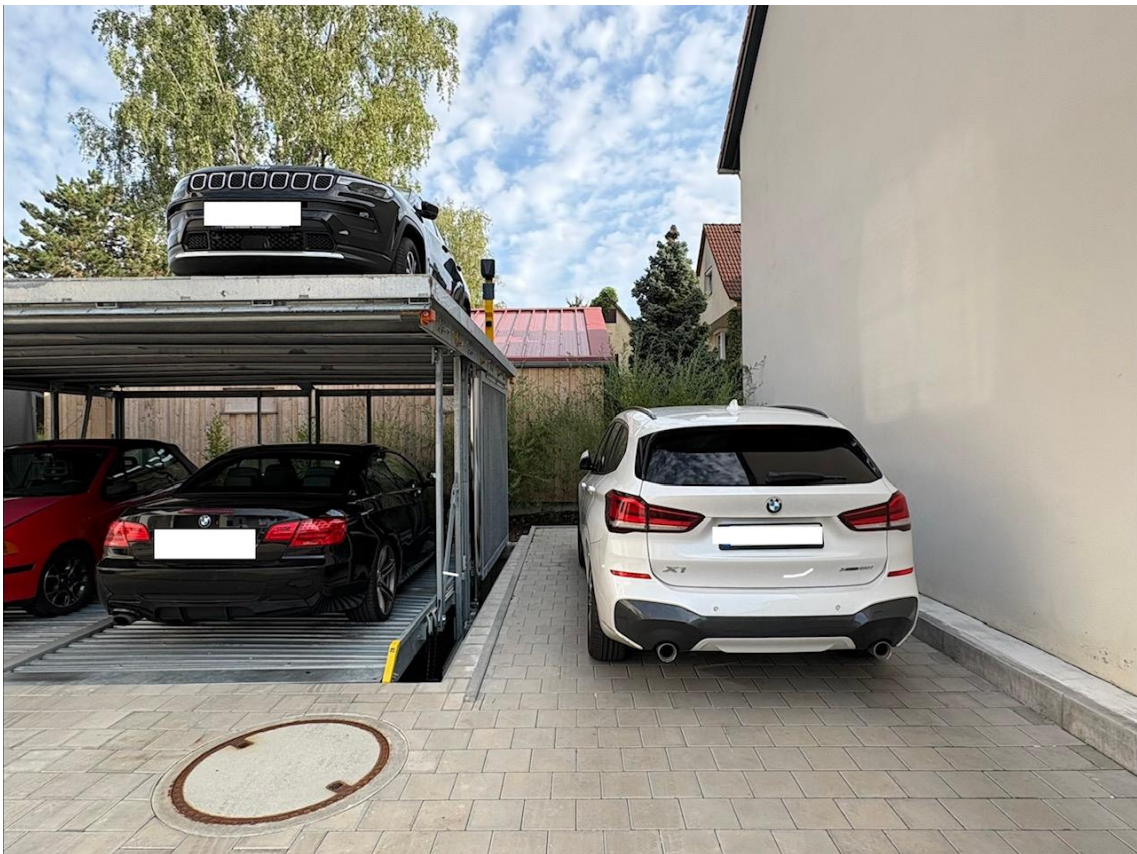
Büro 2



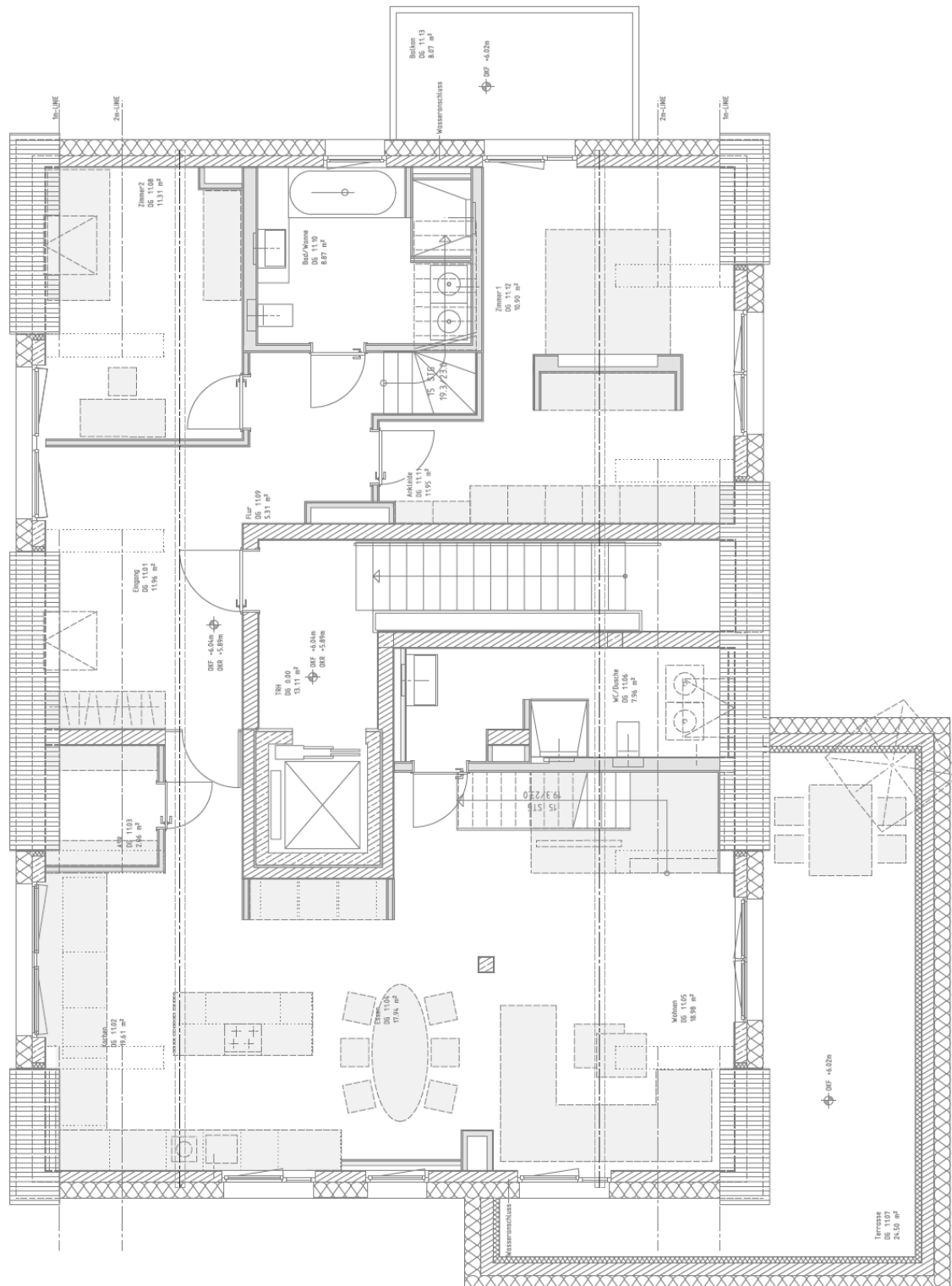
Treppe Büro 2



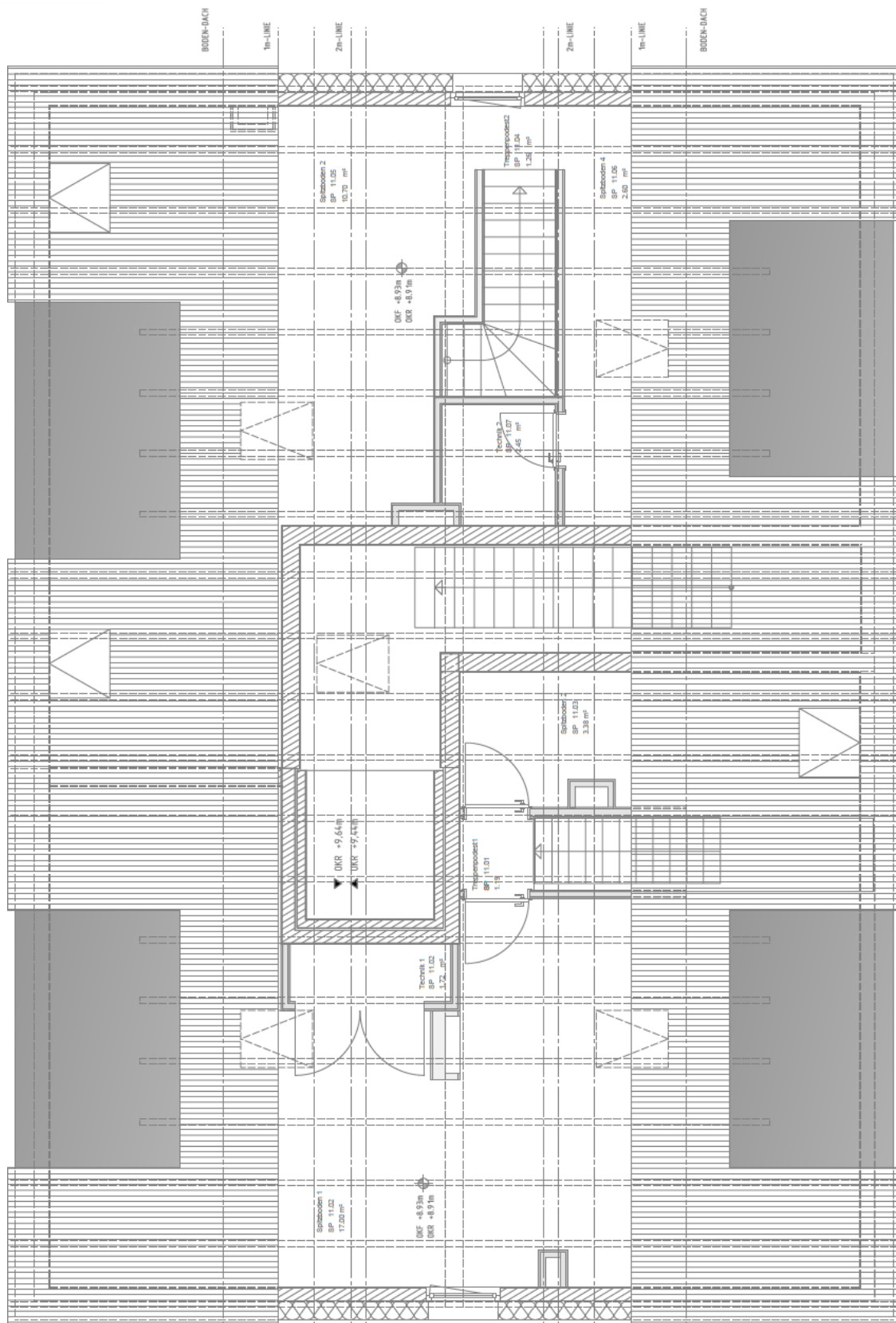
Stellplatz (außen rechts, weißes Auto)



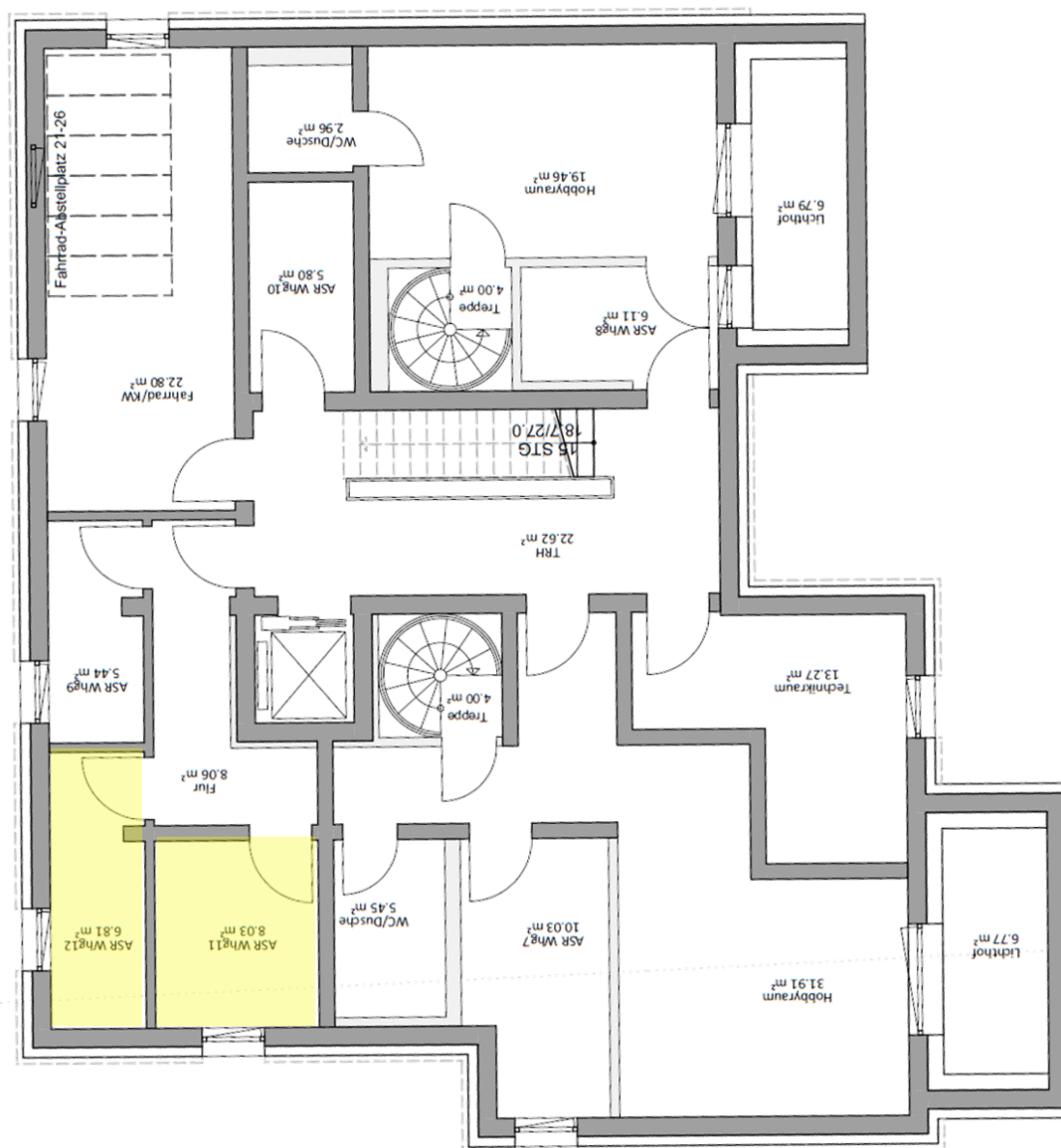
Duplexparker (unten rechts, schwarzes Auto)



Grundriss 2. OG



Grundriss Spitzböden



Grundriss Keller

		Fläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	Wohnen/Essen/Kochen	56,53 m ²	56,53 m ²	
	Kinderbad	7,96 m ²	7,96 m ²	
	Abstellraum	2,06 m ²	2,06 m ²	
	Flur	17,27 m ²	17,27 m ²	
	Kinderzimmer	11,31 m ²	11,31 m ²	
	Schlafzimmer/Ankleide	22,85 m ²	22,85 m ²	
	Elternbad	8,87 m ²	8,87 m ²	
		<u>126,85 m²</u>	<u>126,85 m²</u>	
Spitzböden (voll ausgebaut)	Gästezimmer	17,00 m ²		17,00 m ²
	Vorraum	1,19 m ²		1,19 m ²
	Abstellraum	3,38 m ²		3,38 m ²
	Büro	14,56 m ²		14,56 m ²
	Technik 1	1,72 m ²		1,72 m ²
	Technik 2	2,45 m ²		2,45 m ²
		<u>40,30 m²</u>		<u>40,30 m²</u>
Außen	Terrasse	24,50 m ²	12,25 m ² (50%)	
	Balkon	8,07 m ²	4,04 m ² (50%)	
		<u>32,57 m²</u>	<u>16,29 m²</u>	
Keller	Keller 1	8,03 m ²		8,03 m ²
	Keller 2	6,81 m ²		6,81 m ²
		<u>14,84 m²</u>		<u>14,84 m²</u>
Summen		<u>214,56 m²</u>	<u>143,14 m²</u>	<u>55,14 m²</u>

Wohnungsgröße

Daten im Überblick

Eckdaten

Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Lindenplatz 12a, 90455 Nürnberg
Ortsteil	Katzwang

Kaufpreis & Verfügbarkeit

Kaufpreis Wohnung	870.000 €
Kaufpreis Stellplatz & Duplexparker	20.000 €
Provision	Provisionsfrei von privat
Verfügbar ab	Anfang 2027
Aktuelle Nutzung	Eigennutzung
Nutzung bei Übergabe	Frei

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	143,14 m²
Nutzfläche	55,14 m², darunter 40,30 m² hochwertig ausgebaute Spitzböden
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Anzahl Kellerräume	2
Anzahl zus. Abstellräume	4
Fahrradkeller	Ja

Bauweise

Baujahr	2024
Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach
Deckenhöhe (durchschnittlich)	2,65 m
Anzahl Etagen	2
Anzahl Wohneinheiten	5
Keller	Ja, vollunterkellert
Anzahl Parkmöglichkeiten	1 Duplexparker (Wöhr) 1 Außenstellplatz
Elektroinstallation	Smart-Home-System (Busch-Jaeger: free@home),

Heizung & Lüftung

Zentralheizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe (IDM)
Heizungsart	Fußbodenheizung im 2. OG
Dezentrale Lüftung	Ja, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Vallox)

Sonstige Ausstattungsmerkmale

Terrasse	1, ca. 24,50 m²
Balkon	1, ca. 8,07 m²
Aufzug	Ja (Schindler)
Bodenbeläge	Echtholzparkett und Feinsteinzeug
Inbegriffene Einbaumöbel	Ankleide, Bad, Flur und Speisekammer
Saunavorbereitung	Ja
Photovoltaik-Anlage	Ja, ca. 10.000 kWh/Jahr
Jalousien	Ja, mit elektrischen Raffstores
Dachflächenfenster	Ja, mit elektrischen Rollläden

Internet & Fernsehen

Anbindung	Glasfaser
Internetanbieter	Telekom, Vodafone, 1&1 etc.
Fernsehanschluss	Satellit

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	16.05.2034
End-Energieverbrauch/-bedarf	10 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	A+

Kontakt & weitere Hinweise

Ansprechpartner	Ann-Kristin und John-Norman Stolz
E-Mail-Adresse	ann-kristin.reinhard@web.de und john-norman.stolz@web.de
Telefonnummer	0176/831 511 97
Weitere Unterlagen	Weitere Objektunterlagen schicken wir gerne auf Anfrage zu

Weitere Hinweise

Der Verkauf erfolgt ohne Maklerprovision direkt durch die Eigentümer. Zur Wahrung eines effizienten Verkaufsprozesses bitten wir Interessenten bis zur Besichtigung um eine Finanzierungsbestätigung oder einen entsprechenden Kapitalnachweis. Von Makleranfragen ist abzusehen.