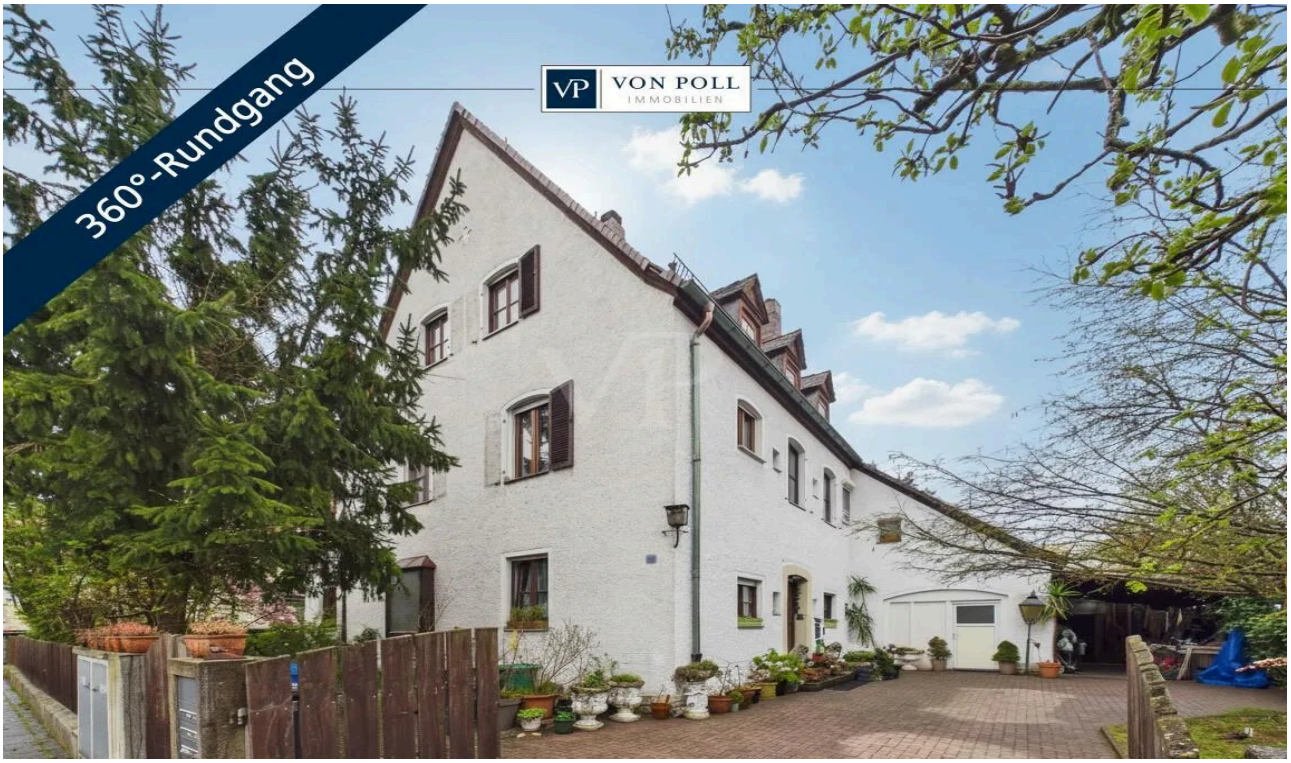
Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Zabo Jackpot: 3 Wohneinheiten, viele Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26021017



KAUFPREIS: 870.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 274 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 538 m²

Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

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

Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Auf einen Blick

Objektnummer	26021017
Wohnfläche	ca. 274 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1939
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	870.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.09.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	177.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1939

Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie

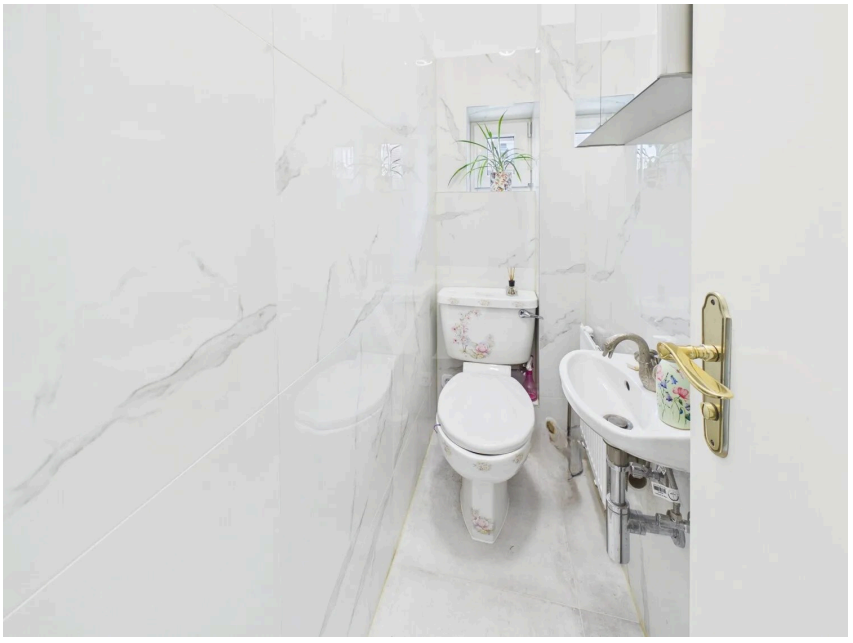




Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie



VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen die *Grundrisse* dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



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 | Tetzelgasse 15 | 90403 Nürnberg
nuernberg@von-poll.com | www.von-poll.com/nuernberg

VON POLL IMMOBILIEN

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 kostenfreieMarktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.
T: 0911 - 748 999 50
nuernberg@von-poll.com

www.von-poll.com/nuernberg



Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie



Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Ein erster Eindruck

Dieses äußerst großzügige und vielseitig nutzbare Mehrfamilienhaus überzeugt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 274 m² auf einem ca. 538 m² großen Grundstück und bietet durch die Aufteilung in 3 separate Wohneinheiten ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die 3 Wohneinheiten verteilen sich auf mehrere Etagen und sind jeweils eigenständig nutzbar. Insgesamt stehen 11 Zimmer zur Verfügung, wodurch jede Einheit über großzügige Wohn- und Schlafbereiche verfügt. Die 6 vorhandenen Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich flexibel auch als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen. Die Wohn- und Essbereiche sind offen bzw. großzügig geschnitten und profitieren von einem sehr guten Lichteinfall, was ein angenehmes und helles Wohnambiente schafft. Große Fensterflächen sorgen zusätzlich für eine freundliche Atmosphäre in allen Räumen.

Die Küchenbereiche sind in jeder Wohneinheit separat angeordnet und bereits mit Einbauküchen ausgestattet.

Auf jeder Etage befindet sich ein Tageslichtbad. Ergänzend stehen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss jeweils ein Gäste-WC mit Fenster zur Verfügung. Insgesamt bietet die Immobilie 4 Badezimmer sowie zusätzliche Gäste-WCs.

Die Bäder sind teils mit Badewannen und Duschen ausgestattet und durchdacht auf die Wohneinheiten verteilt.

Ein besonderes Highlight stellt ein separates Büro mit eigenem Eingang dar, das sich ideal für Homeoffice, selbstständige Tätigkeiten oder als ruhiger Arbeitsbereich eignet und eine klare Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglicht.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und eröffnet hierdurch ein erhebliches Plus an Nutzfläche. Im Untergeschoss befinden sich zahlreiche Kellerräume, die sich ideal als Abstell-, Vorrats- oder Hobbyräume nutzen lassen. Darüber hinaus bieten die großzügigen Flächen Potenzial für weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Werkstatt oder Hauswirtschaftsbereich.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, zusätzlich ist in jedem Stockwerk ein Kamin vorhanden.

Auch der Außenbereich unterstreicht den attraktiven Gesamtcharakter der Immobilie. Der großzügige Garten bietet viel Platz zur freien Gestaltung und eignet sich ideal für

Erholung, Freizeitaktivitäten oder gemeinschaftliche Nutzung durch die Bewohner. Die vorhandene Terrasse schafft einen angenehmen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein.

Eine Solaranlage mit Speicher sowie eine Wallbox befinden sich am Haus.

Für Fahrzeuge stehen praktische Stellplatzmöglichkeiten zur Verfügung. Neben einem Carport sind zusätzliche Außenstellplätze vorhanden, wodurch eine komfortable Parksituation gewährleistet ist.

Die Immobilie ist derzeit noch bewohnt, wird jedoch im Zuge des Verkaufs geräumt. Dies eröffnet dem zukünftigen Eigentümer maximale Flexibilität, sei es zur Eigennutzung, zur Neuvermietung oder zur individuellen Neugestaltung der einzelnen Wohneinheiten.

Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Ausstattung und Details

- Großzügiges Mehrfamilienhaus mit ca. 274 m² Wohnfläche auf ca. 538 m² Grundstück
- Aufgeteilt in 3 eigenständige Wohneinheiten, ideal für Kapitalanlage, Mehrgenerationen oder Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Insgesamt 11 Zimmer und 6 Schlafzimmer
- Helle, großzügige Wohn- und Essbereiche mit großen Fensterflächen
- Separate Küchen mit Einbauküchen in jeder Einheit
- 4 Badezimmer + zusätzliche Gäste-WCs, jeweils mit Tageslicht
- Teilweise mit Badewanne und Dusche ausgestattet
- Separates Büro mit eigenem Eingang (ideal für Homeoffice oder Gewerbe)
- Voll unterkellert mit viel Nutzfläche (Abstell-, Hobby- oder Werkstattmöglichkeiten)
- Gas-Zentralheizung aus 2023 + Kamin in jedem Stockwerk
- Solaranlage mit Speicher, sowie einer Wallbox am Haus
- Großer Garten mit Terrasse
- Carport und zusätzliche Außenstellplätze vorhanden
- Aktuell noch bewohnt, wird im Zuge des Verkaufs geräumt, flexible Nutzung möglich

Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer sehr gefragten Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Zerzabelshof („Zabo“) im Südosten von Nürnberg. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Seitenstraßenlage innerhalb eines gewachsenen Wohnquartiers aus, das überwiegend von gepflegten Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern geprägt ist. Dadurch entsteht ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle und komfortable Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Somit sind sowohl das Stadtzentrum als auch wichtige Einkaufs-, Arbeits- und Freizeitstandorte optimal angebunden.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum Reichswald Nürnberg, der als weitläufiges Naherholungsgebiet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen bietet. Ebenso ist der Tiergarten Nürnberg schnell erreichbar und zählt zu den beliebtesten Freizeit- und Ausflugszielen der Region.

Im direkten Umfeld befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten, die eine hervorragende Nahversorgung sicherstellen. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut, sodass umliegende Städte und Autobahnen schnell erreichbar sind.

Objektnummer: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

Sonstige Angaben

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: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof – Zerzabelshof (Stadtteil)

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com