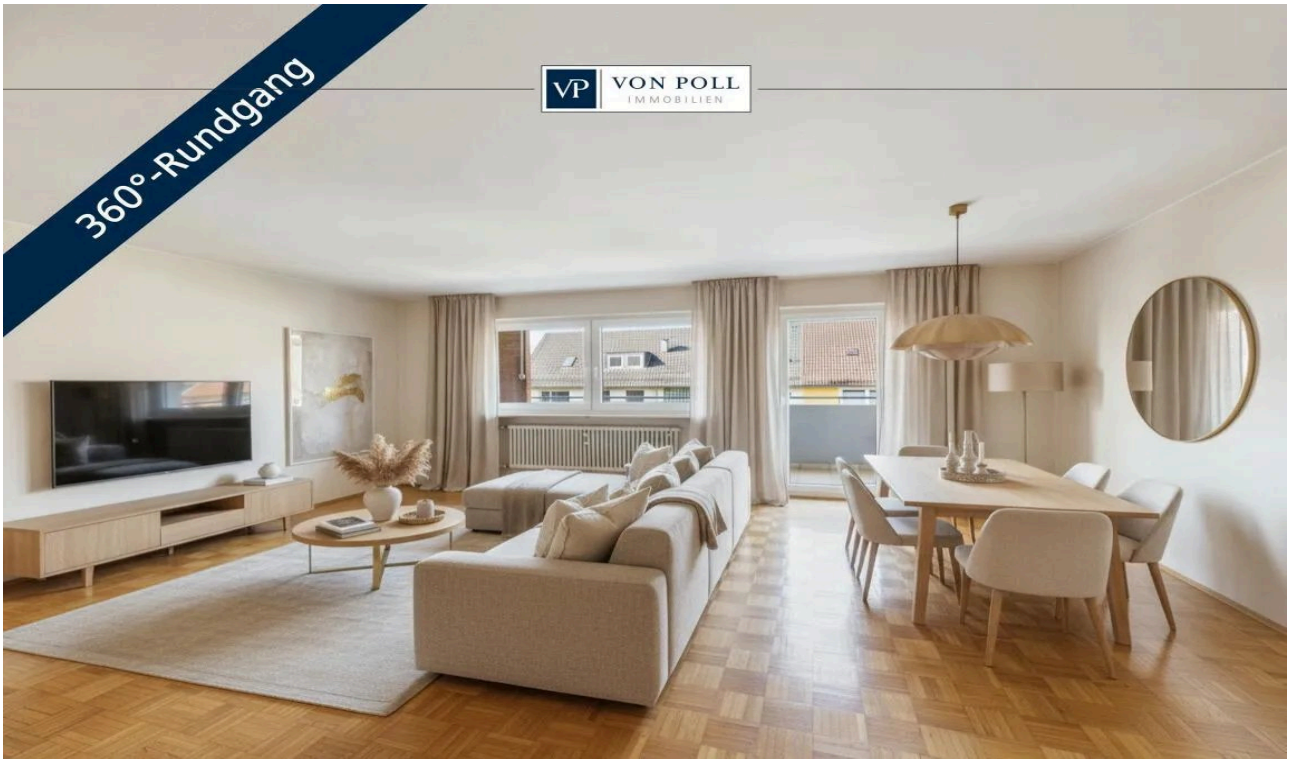
Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Zabo von seiner schönsten Seite – Großzügiger Balkon & edles Parkett

Objektnummer: 26021034



KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 77 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

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

Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Auf einen Blick

Objektnummer	26021034
Wohnfläche	ca. 77 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Garage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	270.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	97.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.07.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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

www.von-poll.com/nuernberg



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 - 748 999 50

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

Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie





Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1968 und überzeugt durch ihren großzügigen Grundriss, helle Räume sowie einen außergewöhnlich großen Balkon. Auf ca. 77 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein komfortables Zuhause für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine geräumige Diele, von der aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und überzeugt durch seine angenehme Helligkeit sowie vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der sich über eine beeindruckende Länge erstreckt und ausreichend Platz für eine gemütliche Lounge, einen Essbereich oder eine individuelle Begrünung bietet. Dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf ideale Weise und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Ein besonderes Ausstattungsmerkmal des Wohn- und Essbereichs ist der gepflegte Echtholzparkettboden in klassischer Mosaikparkett-Ausführung. Die warme Holzoptik verleiht dem Raum eine zeitlose Eleganz und schafft in Verbindung mit den großzügigen Fensterflächen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die beiden Schlafzimmer präsentieren sich freundlich, hell und hervorragend geschnitten. Große Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Besonders hervorzuheben sind die maßgefertigten Einbauschränke, die sich über große Teile der Räume erstrecken und ein außergewöhnliches Stauraumangebot bieten. Ergänzt werden diese durch praktische Einbauelemente und Ablageflächen, wodurch die Räume optimal genutzt werden können. Die hellen Bodenbeläge in Marmoroptik verleihen den Schlafzimmern eine zeitlose und gepflegte Ausstrahlung.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und bietet funktionale Arbeits- und Stauraumflächen. Durch die gute Raumaufteilung lässt sich der vorhandene Platz optimal nutzen.

Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC befinden sich in einem gepflegten Zustand und spiegeln mit ihrer charakteristischen Gestaltung den Charme ihrer Entstehungszeit wider. Die stilprägenden Rosé-Fliesen verleihen den Räumen einen unverwechselbaren Charakter und greifen einen Designstil auf, der aktuell wieder verstärkt Einzug in moderne Wohn- und Einrichtungskonzepte findet. In Kombination mit den hellen Sanitärelementen entsteht ein individuelles Ambiente, das Liebhaber zeitloser Retro-Elemente besonders anspricht und der Wohnung eine charmante,

unverwechselbare Note verleiht.

Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Die Immobilie wurde fortlaufend instand gehalten. Im Jahr 2021 erfolgte die Modernisierung der Heizungsanlage. Darüber hinaus wurden die Fenster im Jahr 2025 erneuert und durch moderne dreifach verglaste Elemente ersetzt. Diese Maßnahmen tragen zu einem verbesserten Wohnkomfort sowie einer optimierten Energieeffizienz bei. Zusätzlich ist in naher Zukunft eine Neugestaltung des Eingangsbereichs der Wohnanlage vorgesehen, wodurch das Erscheinungsbild des Hauses weiter aufgewertet wird.

Zusätzlichen Stauraum bieten sowohl ein eigener Kellerraum als auch ein zur Wohnung gehörendes Dachbodenabteil. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage, die für zusätzlich 25.000 € erworben werden kann.

Die Kombination aus großzügigem Grundriss, außergewöhnlich großem Balkon, hochwertigem Echtholzparkett im Wohnbereich, praktischen Einbauschränken, zusätzlichen Abstellflächen sowie den bereits durchgeführten Modernisierungen macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Ausstattung und Details

- 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (Baujahr 1968)
- Ca. 77 m² Wohnfläche
- Heller Wohn- und Essbereich mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Außergewöhnlich großer Balkon mit viel Platz für Lounge-, Ess- oder Begrünungsbereich
- Echtholz-Mosaikparkett im Wohn- und Esszimmer
- 2 helle Schlafzimmer mit großen Fenstern
- Maßgefertigte Einbauschränke und zusätzliche Einbauelemente für viel Stauraum
- Separate Küche mit Einbauküche
- Badezimmer & separates Gäste-WC in charmanter Retro-Optik mit Rosé-Fliesen
- Heizungsanlage 2021 modernisiert
- Neue dreifach verglaste Fenster (2025)
- Neugestaltung des Eingangsbereichs der Wohnanlage geplant
- Eigener Kellerraum & zusätzliches Dachbodenabteil vorhanden
- Garage für zzgl. 20.000 €
- Attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger

Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Alles zum Standort

Diese charmante Zwei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten und lebenswertesten Wohnlagen Nürnbergs – im grünen und traditionsreichen Stadtteil Zerzabelshof, von den Einheimischen liebevoll „Zabo“ genannt. Das Viertel besticht durch seine einzigartige Kombination aus idyllischer Ruhe, naturnaher Umgebung und einer hervorragenden, urbanen Infrastruktur.

Ein absolutes Highlight ist der extrem hohe Freizeitwert und Erholungswert direkt vor der Haustür. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den Lorenzer Reichswald, der zu ausgiebigen Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren einlädt. Auch der idyllische Valznerweiher, der renommierte Nürnberger Tiergarten am Schmausenbuck sowie das geschichtsträchtige Dutzendteichgelände liegen in unmittelbarer Nachbarschaft und bieten Lebensqualität pur. Sportbegeisterte schätzen zudem die Nähe zum Trainingsgelände des Ersten FCN und dem Stadion.

Neben dem hohen Grünanteil überzeugt die Lage durch eine perfekte Nahversorgung. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs – darunter gut sortierte Supermärkte, traditionsreiche Bäckereien und Metzgereien sowie Drogerien und Apotheken – sind bequem fußläufig erreichbar. Die lebendige, aber unaufgeregte Nachbarschaftskultur spiegelt sich auch in der vielfältigen Gastronomie wider: Gemütliche fränkische Biergärten, einladende Cafés und Restaurants befinden sich direkt im Viertel und laden zum Verweilen ein.

Auch in puncto Mobilität lässt diese Lage keine Wünsche offen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt, von wo aus Sie die Linien im dichten Takt in rund zehn Minuten direkt zum Nürnberger Hauptbahnhof und in die historische Altstadt bringen. Ergänzt wird das Angebot durch die schnell erreichbaren Bahnhöfe der Umgebung. Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an den innerstädtischen Ring sowie an die Autobahnen über die nahegelegenen Hauptverkehrsadern. Ob für Singles, Paare oder Pendler – hier wohnen Sie zentrumsnah, ohne auf das entspannte Lebensgefühl einer grünen Oase verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26021034 - 90480 Nürnberg – 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: 26021034 - 90480 Nürnberg – 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