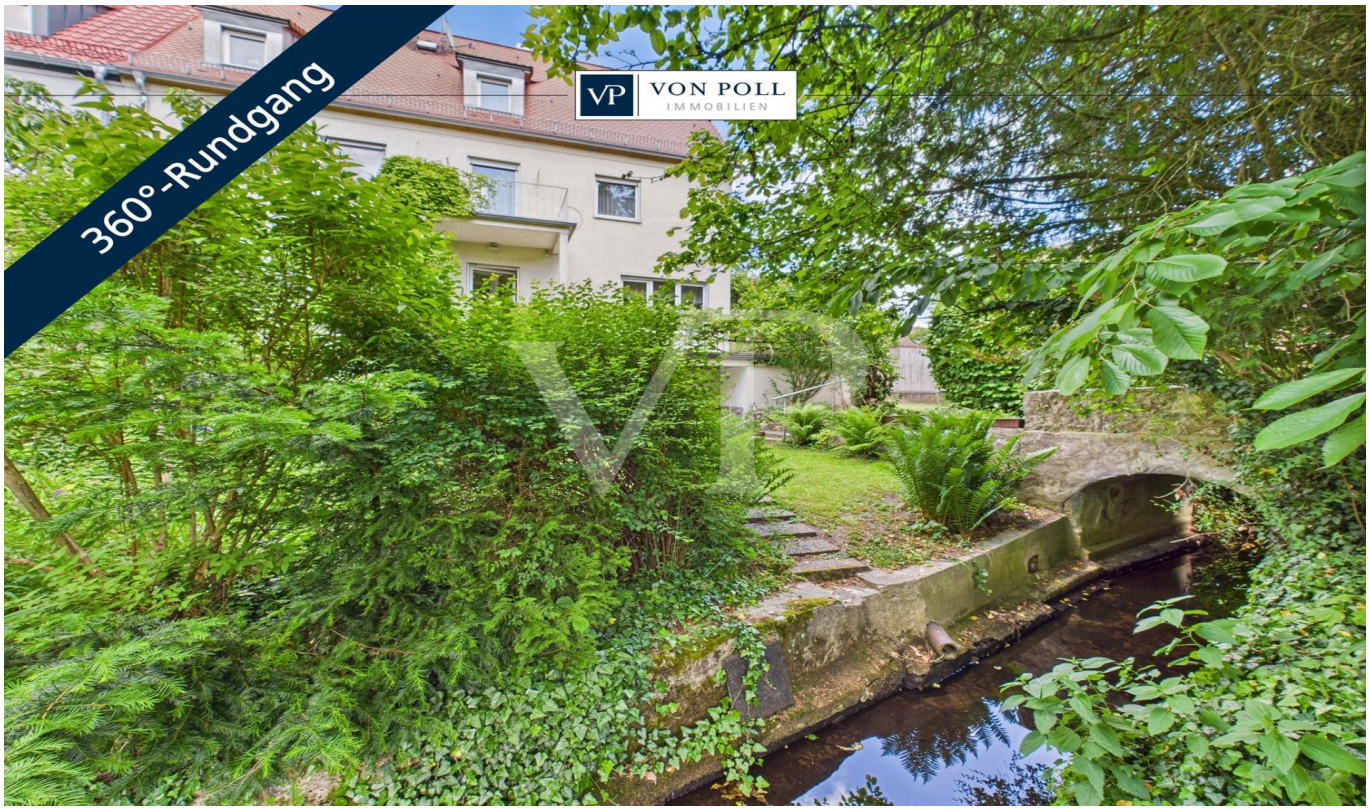
Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Charmantes Familienhaus in ZABO mit erweitertem Grundstück & Bachzugang

Objektnummer: 25021044



KAUFPREIS: 995.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 256 m^2 • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 941 m^2

Objektnummer: 25021044 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25021044 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Auf einen Blick

Objektnummer	25021044
Wohnfläche	ca. 256 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1936
Stellplatz	4 x Garage

Kaufpreis	995.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2010
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 88 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25021044 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	09.11.2027
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	151.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 25021044 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie

Objektnummer: 25021044 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie

Objektnummer: 25021044 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie

Objektnummer: 25021044 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie

Objektnummer: 25021044 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern schicken wir Ihnen 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

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

Objektnummer: 25021044 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Die Immobilie

Objektnummer: 25021044 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reiheneckhaus aus dem Jahr 1936 befindet sich im gefragten Stadtteil Zerzabelshof – einer der beliebtesten Wohnlagen Nürnbergs. Die ruhige Umgebung, die Nähe zum Tiergarten und die hervorragende Anbindung machen diesen Standort besonders attraktiv für alle, die städtisches Leben und naturnahes Wohnen harmonisch vereinen möchten.

Das Haus bietet auf ca. 256?m² Wohnfläche insgesamt 9 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 3 Bäder - ideal für Familien oder Menschen mit großzügigem Platzbedarf. Die Raumaufteilung ist durchdacht und flexibel nutzbar - mit Potenzial zur funktionalen Neugestaltung einzelner Bereiche. Dank seiner Größe und klaren Struktur eignet sich das Objekt auch hervorragend für Mehrgenerationenwohnen oder für die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Eine weitläufige Terrasse im Erdgeschoss sowie ein Balkon im Obergeschoss bieten einen schönen Blick in den liebevoll eingewachsenen Garten – mit direktem Zugang zum Goldbach.
Das ca. 941?m² große Grundstück ist eine grüne Oase mit besonderem Charme.

Die Dachgeschosswohnung ist seit dem 1. August 2022 zuverlässig vermietet.

Die letzte umfassende Sanierung des Hauses fand in den 1970er Jahren statt. In den 1990er Jahren wurden sowohl das Badezimmer im Erdgeschoss als auch die Fenster erneuert. Das Dach wurde 2010 komplett erneuert, und im selben Jahr erfolgte auch die Umstellung der Heizungsanlage von Öl auf eine moderne Gasheizung.

Obwohl eine grundlegende Modernisierung ansteht, bietet das Objekt damit ideale Voraussetzungen, um es ganz nach eigenen Vorstellungen stilvoll und zeitgemäß neu zu interpretieren.

Ein zusätzliches Highlight bildet das angrenzende Grundstück, das aktuell vom Eigentümer von der Stadt Nürnberg gepachtet wird. Über eine kleine Brücke im Garten ist dieses bequem erreichbar. Der bestehende Pachtvertrag kann übernommen werden und erweitert die Grünfläche um ca. 800?m² - ideal als Spielwiese, Rückzugsort oder zusätzlicher Gartenbereich. Solch ein Ensemble in dieser Lage ist eine Seltenheit.

Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme – gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins persönlich zur Verfügung.

Objektnummer: 25021044 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Alles zum Standort

Zerzabelshof – liebevoll „Zabo“ genannt – gehört zu den begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs.
Der grüne Stadtteil im Osten der Stadt vereint ruhiges Wohnen im gepflegten Wohnumfeld mit der Nähe zur Innenstadt und einer hervorragenden Infrastruktur. Besonders Familien und Berufstätige schätzen das harmonische Miteinander von Natur, urbanem Leben und guter Erreichbarkeit.

Die Anbindung ist ausgezeichnet: In wenigen Minuten erreicht man mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad die Nürnberger Altstadt sowie die umliegenden Stadtteile. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken, Ärzte und charmante Cafés.
Der Hauptbahnhof sowie die Autobahnen A3, A6 und A9 sind ebenfalls gut angebunden und machen die Lage auch für Pendler attraktiv.

Die Mikrolage rund um das Haus zeichnet sich durch gewachsene Strukturen, alte Baumbestände und eine angenehme Nachbarschaft aus. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Der Nürnberger Tiergarten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt, ebenso wie der weitläufige Wald entlang des Schmausenbucks – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach zum Abschalten. Kindergärten, Schulen und Sportvereine runden das familienfreundliche Umfeld ab.

Kurzum: Eine Lage, die durch ihre ruhige, naturnahe Atmosphäre und gleichzeitig zentrale Erreichbarkeit besticht und in dieser Kombination nur selten zu finden ist.

Objektnummer: 25021044 - 90480 Nürnberg – Zerzabelshof (Stadtteil)

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.11.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25021044 - 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