



90480 Nürnberg

Familienfreundliches Reihenendhaus mit großem Garten in Nürnberg-Zabo



640.000 €

Kaufpreis

130 m²

Wohnfläche

470 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Dennis Mats

Tel.: 004991124777500

anfragen@spardaimmobilienvelt.co
m

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130 m²
Grundstücksfläche	470 m²
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	640.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.07.2036
Baujahr (Haus)	1954
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	118.10



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Befeuerung

Gas ✓

Holz ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Anbau/Erweiterung 2000
- umfangreich modernisiert 2007
- Dämmung der Außenwände, Kellerdecke, Dach
- Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung
- 2 Bäder
- Garten mit Teich
- Gäste-WC
- Garage
- Gartenschuppen
- Holzofen



Beschreibung

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1954 vereint klassischen Charakter mit vielseitigen Wohnbereichen und einem liebevoll gestalteten Garten. Bereits beim Betreten empfängt Sie der im Jahr 2000 errichtete Eingangsanbau mit einem freundlichen und einladenden Eingangsbereich sowie einem Gäste-WC. Durch diesen gelangen Sie in den zentralen Flur des Erdgeschosses, von dem aus sich die weiteren Räume der Etage erschließen. Die Küche ist direkt mit dem geräumigen Wohnbereich verbunden, der mit einem Kaminofen eine behagliche Atmosphäre schafft. Von hier aus besteht direkter Zugang zur Terrasse und in den weitläufigen Garten. Über eine Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss mit einem geräumigen Schlafzimmer, einem weiteren Zimmer sowie einem komfortablen Familienbad. Dieses wurde im Zuge des Anbaus erweitert und bietet mit Badewanne, Dusche und WC ein angenehmes Platzangebot. Das vollständig ausgebaute und lichtdurchflutete Dachgeschoss bietet zwei weitere Zimmer mit Dachgauben sowie ein zusätzliches Duschbad mit WC und eignet sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Gästebereich. Der voll unterkellerte Bereich bietet umfangreiche Lagerflächen, einen Hauswirtschaftsraum sowie Platz für die Haustechnik.

Im Jahr 2007 wurde die Immobilie umfangreich modernisiert.

Lage

Das Reihenendhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im beliebten Nürnberger Stadtteil Zerzabelshof. Die Umgebung ist überwiegend von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz ermöglicht kurze Wege in die Nürnberger Innenstadt und die umliegende Metropolregion.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Lorenzer Reichswald und zum Tiergarten Nürnberg. Die weitläufigen Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung und tragen maßgeblich zur hohen Wohnqualität des Stadtteils bei. Damit zählt Zerzabelshof zu den gefragten Wohnlagen im Nürnberger Osten.

Sonstige Angaben

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 SIW-Immobilien spezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder zuhause@spardaimmobilienwelt.de



























Energiebedarf

Energiebedarf
kWh/(m²·a)

