



## 90480 Nürnberg

Gefrage Lage Zabo! Charmantes 3-FH (3x3 Zi.), EG frei, OG + DG vermietet!



**649.000 €**

Kaufpreis

**205 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**272 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**bornemann immobilien**

bornemann immobilien Frau Angela Bornemann

Tel.: +49 911 206390

office@bornemann-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	205 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	272 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
Badezimmer	3

### Zustand

Zustand	gepflegt
---------	----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	649.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inklusive

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.01.2021
gültig bis	26.01.2031
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Baujahr (Haus)	1950
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	90,8



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Fenster ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Treppenhaus massive Holztreppe
- Kellerdecke isoliert
- zwei Kellerräume abgedichtet 2014
- alle Fenster mit Rollläden

Erdgeschoss ca. 68 m<sup>2</sup>

- komplett renovierungsbedürftig
- 3 Zimmer, Küche mit Wintergarten zum Garten und Tageslichtbad
- Gartennutzung vorne
- WM-Anschluss im Keller
- Original weiße Holz-Doppelkastenfenster
- Original weiße Holztüren und -türstöcke

Obergeschoss ca. 75 m<sup>2</sup>

- 3 Zimmer, Küche mit Wintergarten zum Garten und Balkon
- Einbauküche hellgrau (Spülmaschine nicht enthalten)
- Gartennutzung hinten
- Wohnzimmer und Flur Parkettböden
- Bad hell gefliest mit Dusche, WM-Anschluss im Keller
- Fenster Wintergarten 2015 erneuert, Balkontür 2021
- ansonsten Holz-Kastenfenster

Dachgeschoss ca. 62 m<sup>2</sup>

- 3 Zimmer, Küche und Tageslichtbad
- Einbauküche
- Laminatböden
- Bad mit Badewanne
- weiße Kunststoff-Isolierglasfenster

- Warmwasserversorgung über Elektro- (OG) oder Gas-Durchlauferhitzer (EG und DG)



## Beschreibung

Ein interessantes Angebot für Eigennutzer und Kapitalanleger! Die Erdgeschosswohnung steht frei und kann gut für eigene Wohnzwecke genutzt werden. Die Mieteinnahmen im Ober- und Dachgeschoss bieten eine zuverlässige Einnahmequelle für die Abzahlung.

Das geräumige 3-Familien-Reihenmittelhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 205 m<sup>2</sup> wurde in massiver Bauweise und mit charmanten Details als Wiederaufbau 1950 erstellt. Das ansprechende Treppenhaus ist mit einer schönen, massiven Holzterrappe und Solnhofer Wandfliesen ausgestattet. Der Windfang ist durch eine raumhohe Holztür mit Glasfenstern vom Treppenaufgang getrennt.

Das Haus befindet sich durch einige größere Sanierungen in einem ordentlichen Zustand. U.a. wurde das Dach 2006 neu gedeckt (Biberschwanzziegel) inklusive Dämmung und Blecharbeiten. Die oberste Geschossdecke wurde ebenfalls gedämmt. Die Kellerdecke wurde bereits in den 1990er Jahren isoliert. Die Photovoltaikanlage wurde 2006 installiert. Die Fenster im Dachgeschoss wurden 2004 erneuert, die Balkontür im Obergeschoss 2021. Der Wintergarten im 1. OG wurde 2015 saniert und die Fenster erneuert. 2013 erfolgte der Einbau einer Gas-Brennwertheizung (Wasserversorgung dezentral). Die letzte Kanaluntersuchung wurde 2010 durchgeführt.

Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss befinden sich jeweils eine gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung. Jede Wohnung verfügt über schöne Zimmergrößen und ein Tageslichtbad. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss haben einen Wintergarten zur Gartenseite, der durch eine Doppeltür von den Küchen aus begehbar ist. Die Wohnung im Obergeschoss hat zudem einen kleinen Balkon zur Straßenseite. In der Dachgeschosswohnung befinden sich insgesamt acht Gauben, die ein gutes Platzangebot mit hellen, freundlichen Räumen ermöglichen.

Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss wurden zuletzt 2016 (OG) bzw. 2011 (DG) renoviert. Beide sind vermietet.

Die Erdgeschosswohnung ist renovierungsbedürftig, sie ist frei.

Der gedämmte Spitzboden ist über eine Holzterrappe erreichbar und steht als zusätzliche Fläche zur Verfügung.

Das Grundstück umfasst 272 m<sup>2</sup>, der ansprechende Garten bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Das Haus ist komplett unterkellert. Jeder Wohnung steht ein Kellerabteil zur Verfügung. Zudem gibt es einen Waschraum/Heizungskeller mit Gartenzugang.

## Lage

Zabo, nur wenige km östlich der Innenstadt, zählt zu den beliebtesten Lagen in Nürnberg. Eine gute öffentliche Anbindung (zur Bushaltestelle nur wenige Gehminuten) gehört ebenso zu den Vorteilen der Lage wie die Nähe zum attraktiven Ortskern und zu Kindergärten, Grundschule, weiterführenden Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße.

## Sonstige Angaben

Nettomieten:  
Erdgeschoss frei



Obergeschoss 605,-- € zzgl. 195,-- € NK-Vorauszahlung  
Dachgeschoss 448,-- € zzgl. 85,-- € NK-Vorauszahlung

Die Mieten wurden zuletzt zum 01.12.2023 erhöht.



































