



## 90480 Nürnberg

Wohnen auf zwei Ebenen: Maisonette- Wohnung im beliebten Nürnberger Stadtteil Zerzabelshof



**245.000 €**

Kaufpreis

**72,63 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

[ic2cl849v7@internetanfrage109.firebaseio.com](mailto:ic2cl849v7@internetanfrage109.firebaseio.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	72,63 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Logia	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	245.000 €
Hausgeld	517 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	07.07.2016
gültig bis	06.07.2026
Baujahr (Haus)	1984
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	114,40
Primär-Energieträger	Gas

### Zustand

Baujahr	1984
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
------------------------	----------

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage

Die Wohnung überzeugt durch eine gepflegte Ausstattung und praktische Annehmlichkeiten, die ein komfortables Wohnen ermöglichen.

- Beheizung: Erdgasheizung, Baujahr 2004
- Bodenbeläge: Fliesen im Wohn- und Essbereich, im Schlafzimmer und Arbeitszimmer Teppich
- Fenster: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, erneuert 2012
- Badezimmer: Tageslichtbad mit Badewanne, komplett gefliest, Fußbodenheizung
- Küche: Ohne Einbauküche, funktional geschnitten
- Loggia: Südausrichtung, Zugang vom Dachgeschoss
- Keller: Ja, zur zusätzlichen Lagerung
- Stellplatz: vorhanden
- Internetanschlüsse: verfügbar



## Beschreibung

Diese charmante Maisonette-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur wenigen Parteien im beliebten Nürnberger Stadtteil Zerzabelshof. Das Haus wurde 1984 erbaut und überzeugt durch eine solide Bauweise und eine gut angebundene Wohnlage.

Die Wohnung bietet auf ca. 72,63 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das sich über zwei Ebenen erstreckt und ein besonders wohnliches Raumgefühl schafft.

Im unteren Wohnbereich befindet sich gleich neben der Küche der gemütliche Essbereich, der durch seine offene Gestaltung besonders hell und freundlich wirkt – ideal, um gemütliche Stunden zu verbringen. Gleich nebenan ist das Kinder- Arbeits- oder Gästezimmer. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich das Tageslichtbad, das mit Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet ist.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier befindet sich der große Wohnbereich, der durch gemütliche Dachschrägen und ein ruhiges Ambiente besticht. Von hier aus haben Sie Zugang zur Loggia mit Südausrichtung, auf dem Sie sonnige Stunden im Freien genießen können. Neben dem Wohnbereich im Dachgeschoß befindet sich noch das gemütliche Schlafzimmer.

Die Wohnung verfügt zusätzlich über ein Kellerabteil sowie einen Außenstellplatz direkt vor dem Haus.

Eine attraktive Maisonette-Wohnung in gut angebundener Lage Nürnbergs – ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die das Besondere suchen und Wert auf eine helle, gut geschnittene Wohnung mit Südloggia legen.

Das monatliche Wohngeld 517,00€ inklusive Heizkosten.

## Lage

Die Maisonette Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohnlage Nürnbergs im Stadtteil Zerzabelshof. Trotz der zentralen Lage sorgt das grüne Wohnumfeld für ein angenehmes Wohnambiente.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Anbindungen an öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzen Wegen gut erreichbar. Die Straße bietet eine direkte Verbindung zu den wichtigsten Zufahrtsstraßen und Autobahnen, sodass die Innenstadt und das Umland schnell erreichbar sind.

Naherholungsgebiete wie der Wöhrder See, Lorenzer Reichswald oder der Tiergarten Nürnberg liegen in der Nähe und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, sei es für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Stunden im Grünen.

Überzeugen sie sich selbst von diesem tollen Immobilienangebot und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.



















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\* 1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.