

# Exposé

## Reihenhaus in Nürnberg

### Traumhaftes, saniertes Reihenmittelhaus zentral in Nürnberg Zabo



Objekt-Nr. OM-428473

**Reihenhaus**

Verkauf: **799.000 €**

90480 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Nürnbergs zwischen Goldbach und Zeltnerschloss erwartet Sie dieses liebevoll modernisierte Reihenmittelhaus aus dem ursprünglichen Baujahr 1964. Es wurde aktuell im Winter 2025 umfassend saniert und vereint nun höchsten Wohnkomfort mit moderner, nachhaltiger Energieeffizienz.

Dank einer zeitgemäßen Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung überzeugt das Haus mit einer hervorragenden Energieeffizienzklasse – analog Neubaustandard.

## Ausstattung

Das Haus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der sich auf insgesamt 7 Zimmer verteilt. Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn-Essbereich, der dem Haus ein modernes Raumgefühl verleiht und den idealen Ort für gemeinsame Stunden bietet.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügiges Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit XXL Badewanne.

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich neben einem weiteren Badezimmer mit Dusche noch zwei große Zimmer die als Home-Office, Gästezimmer oder als ein zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden können.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Nutzen Sie diese Gelegenheit und erleben Sie die besondere Atmosphäre vor Ort. Senden Sie uns einfach Ihre Anfrage über das Kontaktformular und geben Sie Ihre Telefonnummer an, damit wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren können.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen und Ihnen dieses stilvolle Zuhause zu zeigen.

## Lage

Das familienfreundliche Reihenhaus befindet sich in einer besonders begehrten Wohnlage im südöstlichen Nürnberg – ruhig gelegen und dennoch hervorragend angebunden. Die unmittelbare Nähe zum weitläufigen Zerzabelshofer Forst bietet ideale Bedingungen für Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren direkt vor der Haustür. Auch der wunderschöne Tiergarten Nürnberg ist schnell erreichbar und sorgt für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein.

Nur wenige Minuten entfernt liegt das Gelände rund um den Valznerweiher, Heimat des 1. FC Nürnberg – ein attraktives Areal für Sportbegeisterte und Naturliebhaber gleichermaßen. In südlicher Richtung lädt der Dutzendteich mit seinen großzügigen Grünflächen und Seenlandschaften zur Erholung, zum Baden, Segeln oder einfach zum Entspannen ein.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung: Über die südlichen und östlichen Stadtteile Nürnbergs erreichen PKW-Fahrer schnell die wichtigen Fernstraßen und Autobahnen. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist hervorragend ausgebaut – die Buslinie 44 sowie die S-Bahn-Linie S2 gewährleisten eine komfortable Verbindung in Nord- und Südrichtung sowie in die Nürnberger Innenstadt.

Eine Lage, die naturnahes Wohnen mit urbaner Infrastruktur ideal verbindet – perfekt für Familien, die Ruhe, Freizeitwert und Mobilität gleichermaßen schätzen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	63,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich II

# Exposé - Galerie



Erholsames Schlafzimmer



Bad Detail

# Exposé - Galerie



Helles Dachgeschoss



Außenansicht I

# Exposé - Galerie



Gartenansicht