

Exposé

Erdgeschosswohnung in Nürnberg

Frisch kernsaniert & bezugsfertig – Attraktive 4-Zimmer-Wohnung im beliebten Nürnberger „Zabo“



Objekt-Nr. OM-455867

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:
MRE - Mutumane Real Estate

Zerzabelshofstr. 17
90478 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1920	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	89,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	780 €	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung | 89 m² | Ideal für WG-Vermietung

Geboten wird eine vollständig kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 89 m² Wohnfläche in einem soliden Mehrfamilienhaus. Die Wohnung wurde von Grund auf neu gestaltet und überzeugt durch hochwertige, zeitgemäße Ausstattung.

Alle vier Zimmer präsentieren sich in frischem Zustand mit neuem Vinylboden in Holzoptik, frisch verputzten und gestrichenen Wänden sowie neuen Innentüren. Die neue Elektroinstallation mit zahlreichen Steckdosen und modernen Lichtauslässen wurde ebenso vollständig erneuert wie sämtliche Wasserleitungen.

Das moderne Badezimmer überzeugt mit großformatigen Fliesen, ebenerdiger Dusche, wandhängendem WC und einem Spiegelschrank. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC mit Handtuchheizkörper – ein klarer Pluspunkt für die WG-Vermietung. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Kücheneinrichtung; Wasser-, Strom- und Heizungsanschlüsse (neue Gastherme vorhanden) sind bereits vorbereitet.

Eine neue Wohnungseingangstür rundet die umfangreiche Sanierung ab.

Die großzügige Raumaufteilung mit vier abgeschlossenen Zimmern macht diese Wohnung besonders attraktiv für eine WG-Vermietung und bietet damit ein ausgezeichnetes Renditepotenzial.

Ausstattung

Besondere Merkmale:

- zwei Grundbücher
- WG-Vermietung möglich
- direkt vom Bauträger

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Die Wohnung liegt im begehrten Nürnberger Stadtteil Zerzabelshof – von den Einheimischen liebevoll „Zabo“ genannt. Der Stadtteil vereint das Beste aus zwei Welten: Auf der einen Seite die pulsierende Nürnberger Innenstadt, auf der anderen den weitläufigen Lorenzer Reichswald mit dem nahegelegenen Nürnberger Tiergarten am Schmausenbuck – Natur und Urbanität auf engstem Raum.

Die Infrastruktur des Viertels überzeugt auf ganzer Linie. Entlang der Zerzabelshofer Hauptstraße befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Apotheken für den täglichen Bedarf. Schulen, Kindergärten und Ärzte sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mit der S-Bahn ab der Station Dutzendteich erreicht man den Nürnberger Hauptbahnhof in nur wenigen Minuten. Zusätzliche Buslinien sowie eine gute Anbindung ans Straßennetz machen das Objekt auch für Pendler besonders attraktiv.

Zerzabelshof gilt als einer der beliebtesten und gefragtesten Stadtteile Nürnbergs – mit einer intakten Nachbarschaftsstruktur, hoher Lebensqualität und stabiler Mieternachfrage. Für Kapitalanleger bietet die Lage damit eine solide und zukunftssichere Investitionsbasis.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	759,70 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Galerie



Außenansicht



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4



Bad

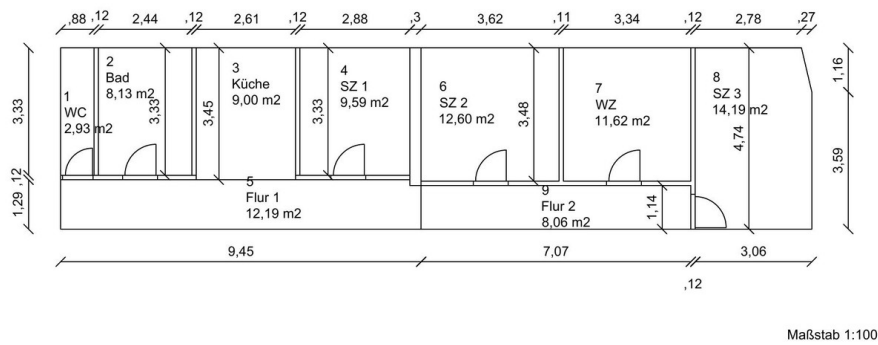
Exposé - Galerie



WC

Exposé - Grundrisse

Grundriss
Zerzabelshofstraße 17
Nürnberg



Grundriss