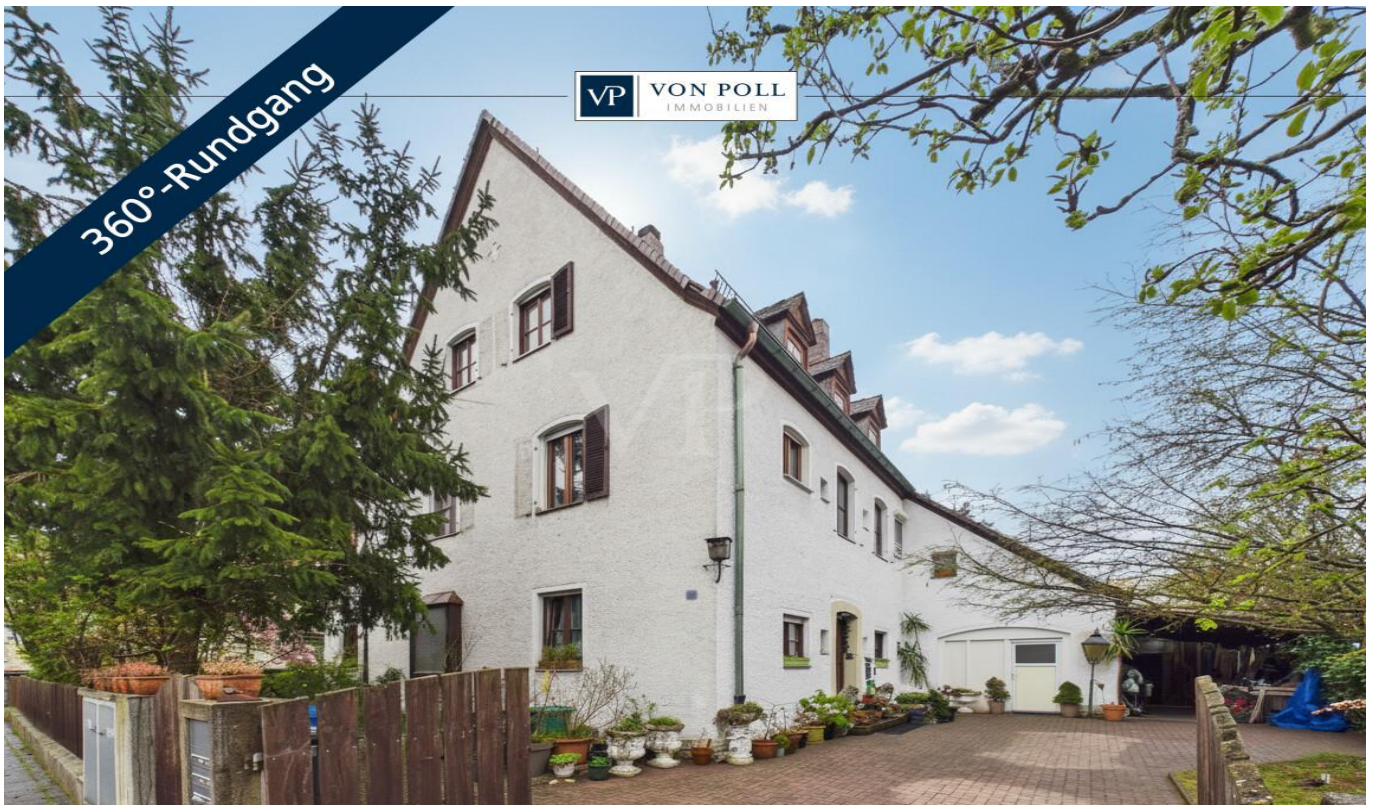


Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

# Zabo Jackpot: 3 Wohneinheiten, viele Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 26021017



**PURCHASE PRICE: 899.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 274 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 538 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## At a glance

Property ID	26021017	Purchase Price	899.000 EUR
Living Space	ca. 274 m <sup>2</sup>	House	Multi-occupancy house / multi-family home
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	11	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1939		
Type of parking	1 x Car port, 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	177.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.09.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1939

Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## The property



Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## The property



Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## The property



Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## The property



Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## The property



Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## The property



Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## The property



Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## The property



Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## The property



Gern schicken  
wir Ihnen die  
*Grundrisse*  
dieser  
Immobilie zu.



Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## The property



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0911 - 74 89 99 50**

Partner-Shop Nürnberg | Tetzeltgasse 15 | 90403 Nürnberg  
nuernberg@von-poll.com | [www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



### Immobilienbewertung – *exklusiv, professionell und kostenfrei.*

Ermitteln Sie schnell und unkompliziert den Wert Ihrer Immobilie. Geben Sie einfach die Eckdaten Ihrer Immobilie ein und erhalten Sie sofort eine kostenfreie Marktpreiseinschätzung.

Bei Fragen melden Sie sich gerne.  
T: 0911 - 748 999 50  
nuernberg@von-poll.com



[www.von-poll.com/nuernberg](http://www.von-poll.com/nuernberg)



Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## The property



VON POLL  
FINANCE

Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.



[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



**Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)**

## **A first impression**

Dieses äußerst großzügige und vielseitig nutzbare Mehrfamilienhaus überzeugt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 274 m<sup>2</sup> auf einem ca. 538 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet durch die Aufteilung in 3 separate Wohneinheiten ideale Voraussetzungen für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die 3 Wohneinheiten verteilen sich auf mehrere Etagen und sind jeweils eigenständig nutzbar. Insgesamt stehen 11 Zimmer zur Verfügung, wodurch jede Einheit über großzügige Wohn- und Schlafbereiche verfügt. Die 6 vorhandenen Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und lassen sich flexibel auch als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen. Die Wohn- und Essbereiche sind offen bzw. großzügig geschnitten und profitieren von einem sehr guten Lichteinfall, was ein angenehmes und helles Wohnambiente schafft. Große Fensterflächen sorgen zusätzlich für eine freundliche Atmosphäre in allen Räumen.

Die Küchenbereiche sind in jeder Wohneinheit separat angeordnet und bereits mit Einbauküchen ausgestattet.

Auf jeder Etage befindet sich ein Tageslichtbad. Ergänzend stehen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss jeweils ein Gäste-WC mit Fenster zur Verfügung. Insgesamt bietet die Immobilie 4 Badezimmer sowie zusätzliche Gäste-WCs.

Die Bäder sind teils mit Badewannen und Duschen ausgestattet und durchdacht auf die Wohneinheiten verteilt.

Ein besonderes Highlight stellt ein separates Büro mit eigenem Eingang dar, das sich ideal für Homeoffice, selbstständige Tätigkeiten oder als ruhiger Arbeitsbereich eignet und eine klare Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglicht.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und eröffnet hierdurch ein erhebliches Plus an Nutzfläche. Im Untergeschoss befinden sich zahlreiche Kellerräume, die sich ideal als Abstell-, Vorrats- oder Hobbyräume nutzen lassen. Darüber hinaus bieten die großzügigen Flächen Potenzial für weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Werkstatt oder Hauswirtschaftsbereich.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die eine zuverlässige und effiziente Versorgung des gesamten Hauses gewährleistet. In jedem Stockwerk ist ein zusätzlicher Kamin vorhanden, welche insbesondere in den Wohnbereichen für eine behagliche

**Atmosphäre sorgen und steigert den Wohnkomfort, vor allem in den kälteren Monaten.**

**Auch der Außenbereich unterstreicht den attraktiven Gesamtcharakter der Immobilie. Der großzügige Garten bietet viel Platz zur freien Gestaltung und eignet sich ideal für Erholung, Freizeitaktivitäten oder gemeinschaftliche Nutzung durch die Bewohner. Die vorhandene Terrasse schafft einen angenehmen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich und lädt zu geselligen Stunden im Freien ein. Direkt an den Hausgarten angrenzend besteht die Möglichkeit, einen Schrebergarten für 150 Euro pro Jahr anzupachten – ideal für Gartenliebhaber und zur individuellen Freizeitgestaltung.**

**Eine Solaranlage mit Speicher sowie eine Wallbox befinden sich am Haus.**

**Für Fahrzeuge stehen praktische Stellplatzmöglichkeiten zur Verfügung. Neben einem Carport sind zusätzliche Außenstellplätze vorhanden, wodurch eine komfortable Parksituation gewährleistet ist.**

**Die Immobilie ist derzeit noch bewohnt, wird jedoch im Zuge des Verkaufs geräumt. Dies eröffnet dem zukünftigen Eigentümer maximale Flexibilität, sei es zur Eigennutzung, zur Neuvermietung oder zur individuellen Neugestaltung der einzelnen Wohneinheiten.**

**Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)**

## **Details of amenities**

- Großzügiges Mehrfamilienhaus mit ca. 274 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 538 m<sup>2</sup> Grundstück
- Aufgeteilt in 3 eigenständige Wohneinheiten, ideal für Kapitalanlage, Mehrgenerationen oder Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- Insgesamt 11 Zimmer und 6 Schlafzimmer
- Helle, großzügige Wohn- und Essbereiche mit großen Fensterflächen
- Separate Küchen mit Einbauküchen in jeder Einheit
- 4 Badezimmer + zusätzliche Gäste-WCs, jeweils mit Tageslicht
- Teilweise mit Badewanne und Dusche ausgestattet
- Separates Büro mit eigenem Eingang (ideal für Homeoffice oder Gewerbe)
- Voll unterkellert mit viel Nutzfläche (Abstell-, Hobby- oder Werkstattmöglichkeiten)
- Gas-Zentralheizung aus 2023 + Kamin in jedem Stockwerk für angenehme Wohnatmosphäre
- Solaranlage mit Speicher, sowie einer Wallbox am Haus
- Großer Garten mit Terrasse und optionaler Schrebergarten-Anpachtung (150 Euro im Jahr)
- Carport und zusätzliche Außenstellplätze vorhanden
- Aktuell noch bewohnt, wird im Zuge des Verkaufs geräumt, flexible Nutzung möglich

**Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer sehr gefragten Wohnlage im Nürnberger Stadtteil Zerzabelshof („Zabo“) im Südosten von Nürnberg. Die direkte Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige Seitenstraßenlage innerhalb eines gewachsenen Wohnquartiers aus, das überwiegend von gepflegten Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern geprägt ist. Dadurch entsteht ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine schnelle und komfortable Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Somit sind sowohl das Stadtzentrum als auch wichtige Einkaufs-, Arbeits- und Freizeitstandorte optimal angebunden.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zum Reichswald Nürnberg, der als weitläufiges Naherholungsgebiet vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen bietet. Ebenso ist der Tiergarten Nürnberg schnell erreichbar und zählt zu den beliebtesten Freizeit- und Ausflugszielen der Region.

Im direkten Umfeld befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten, die eine hervorragende Nahversorgung sicherstellen. Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist sehr gut, sodass umliegende Städte und Autobahnen schnell erreichbar sind.

Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### 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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26021017 - 90480 Nürnberg / Zerzabelshof - Zerzabelshof (Stadtteil)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

**Tizian Grimm**

---

**Tetzeltgasse 15, 90403 Nürnberg**  
**Tel.: +49 911 – 74 89 99 50**  
**E-Mail: [nuernberg@von-poll.com](mailto:nuernberg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**