

Exposé

Wohnung in Nürnberg

4-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse im beliebten Stadtteil Zerzabelshof (ZaBo)



Objekt-Nr. **OM-322073**

Wohnung

Vermietung: **1.495 € + NK**

Ansprechpartner:
Roman

90480 Nürnberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1934	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	118,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit 118 m² Wohnfläche im beliebten Stadtteil Zerzabelshof (Zabo), einer der begehrtesten Wohnlagen im Osten Nürnbergs. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, modernen 3-Familienhauses und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine sonnige 29 m² große Terrasse mit Südausrichtung.

Zabo bietet eine perfekte Mischung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen. Der Schmausenbuck, der Tiergarten und der fußläufig erreichbare Wöhrdersee laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Laufen und Entspannen ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Restaurants und Cafés laden zum Verweilen ein.

Raumaufteilung (Wohnflächen in m²):

- Küche: 11,7 m²
- Bad/WC: 6 m²
- Esszimmer: 18,7 m²
- Arbeitszimmer: 11,5 m²
- Schlafzimmer: 18,6 m²
- Wohnzimmer: 27,5 m²
- Flur: 9,8 m²
- Terrasse: 29,3 m²

Für wen ist die Wohnung geeignet?

- Paare mit Platzbedarf: Viel Raum für individuelle Gestaltung und Nutzung, ob Gästezimmer oder zusätzlicher Stauraum.
- Homeoffice: Separates Arbeitszimmer für ungestörtes Arbeiten, ergänzt durch die einladende Terrasse für kreative Pausen.
- Familien: Großzügige Räume und eine ideale Lage mit vielen Freizeitmöglichkeiten in der Natur.

Ausstattung

- Terrasse: Die 29 m² große Terrasse bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen, perfekt für Sonnenbäder oder gemütliche Abende mit Freunden.

- Küche: Die moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und bietet viel Stauraum und Arbeitsfläche für kulinarische Kreationen.

- Bad: Das Badezimmer verfügt über eine stilvolle Regendusche, die für ein luxuriöses Duscherlebnis sorgt.

- Bodenbelag: Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Parkett ausgestattet, was der Wohnung ein warmes und einladendes Ambiente verleiht.

Heizung: Die Heizkörper wurden im Jahr 2018 erneuert, um einen hohen Wohnkomfort zu gewährleisten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Energieausweis

Es liegt ein Bedarfsausweis der Kategorie F vor. Vergleichbare Verbrauchsausweise zeigen, dass der Energieverbrauch eher in den Bereich D-E tendiert.

Lage

Lage

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im begehrten Stadtteil Zerzabelshof (Zabo) im Osten Nürnbergs. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses. Zabo ist bekannt für seine ruhige Wohnlage und seine Nähe zu den Naherholungsgebieten Schmausenbuck und Tiergarten, die sich ideal zum Radfahren, Mountainbiken und Laufen eignen. Der Wöhrdersee ist ebenfalls bequem fußläufig erreichbar.

Highlights der Lage

- Tiergarten Nürnberg und Schmausenbuck direkt vor der Haustür: Perfekt für Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Laufen oder einfach entspannende Spaziergänge in der Natur.
- Der Wöhrdersee ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine idyllische Umgebung zum Erholen und Entspannen.
- Ruhiges Wohngebiet: Genießen Sie die Ruhe in einer beliebten Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum.
- sehr gute Anbindung zu öffentlichen Verkehrsmitteln (S-Bahn und Bus)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	161,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Terrasse



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Bad

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Terrasse

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Grundrisse



3D Grundriss F30_1

Exposé - Grundrisse

