

# Exposé

## Reihenhaus in Nürnberg

**Ihr Familientraum in Nürnberg - wunderschönes,  
umfangreich saniertes Reihenhaus**



Objekt-Nr. **OM-328859**

**Reihenhaus**

Verkauf: **650.000 €**

Ansprechpartner:  
Nicolas Dumpe

Valznerweiherstraße  
90480 Nürnberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	271,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im familienfreundlichen Zerzabelshofen!

Dieses modern sanierte Reihenhaus überzeugt mit einer idealen Kombination aus cleverer Raumaufteilung, hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Technik. Es wurde 2024 umfassend saniert und erstrahlt nun neu, bereit, den Ansprüchen moderner Familien gerecht zu werden, die Wert auf Stil, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Highlights der Sanierung 2024:

1. Dach inklusive Dämmung und Flaschnerarbeiten in Form von Dachrinnen und Fallrohren: Alles auf dem neuesten Stand
2. Heizung: Eine neue Wärmepumpe von Samsung sorgt für effiziente Wärmeversorgung und Langlebigkeit.
3. Elektrik: Die gesamte Elektroinstallation wurde erneuert, damit Sie in einem sicheren und zukunftsfähigen Zuhause leben.
4. Sanitärinstallation und Fliesen: Stilvolle Bäder mit modernem Design und hochwertigen Materialien.
5. Wände und Parkettböden: Frisch verputzt und edel verarbeitet - warme Holzböden sorgen für ein behagliches Wohngefühl.
6. Haustür und Videoklingelanlage: Für mehr Sicherheit und Komfort im Alltag.
7. Gartenanlagen: Der Garten bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder Grillen.
8. Fenster Türen: Alle Fenster wurden durch Schüco Fenster mit einer energiesparenden 3-fach Verglasung ersetzt. Natürlich bieten moderne Fenster auch einen erhöhten Einbruchschutz.

Zusätzlicher Komfort:

Eine Garage kann für nur 10.000 Euro erworben werden. Ob als Stauraum, Werkstatt oder für Ihr Auto - sie rundet das Angebot perfekt ab.

## Ausstattung

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

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Reihenhaus befindet sich im östlichen Teil von Nürnberg, in einer ruhigen und charmanten Siedlungslage des Stadtteils Zerzabelshof. Zerzabelshof, oft liebevoll "Zabo" genannt, ist ein äußerst beliebter und familienfreundlicher Stadtteil, der durch seine Nähe zu weitläufigen Grünflächen und Naherholungsgebieten, wie dem Volkspark Dutzenteich, besticht. Die Nachbarschaft bietet eine harmonische Mischung aus ruhigem Wohnen und städtischem Komfort.

In der Umgebung dominieren gepflegte Einfamilienhäuser und charmante Reihenhäuser, die den gemütlichen Charakter des Stadtteils unterstreichen. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Anbindung an die Nürnberger Innenstadt sowie die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, die alle in wenigen Minuten erreichbar sind. Zerzabelshof bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, von Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten rund um den Dutzenteich bis hin zu kulturellen Veranstaltungen in der nahegelegenen Meistersingerhalle.

Durch die günstige Verkehrsanbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Straßenbahn- und Buslinien, sowie die Nähe zu den wichtigen Verkehrsachsen der Stadt ist Zerzabelshof sowohl für Familien als auch für Berufspendler eine äußerst attraktive Wohnlage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	65,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



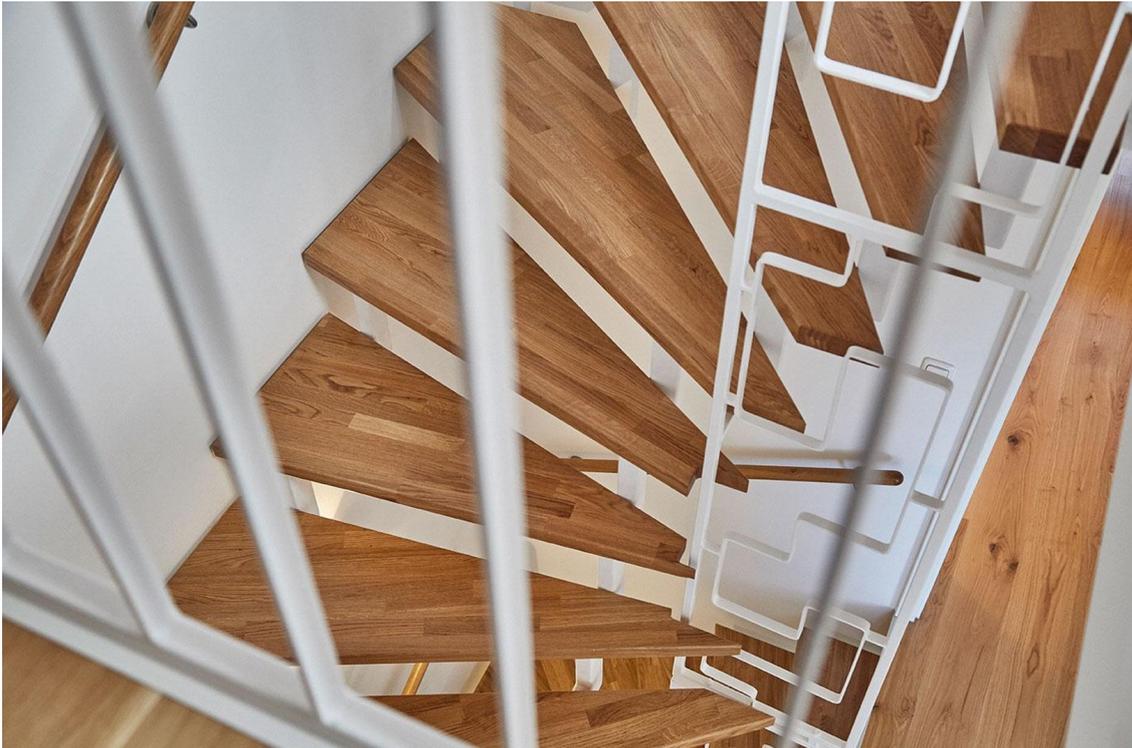
# Exposé - Galerie



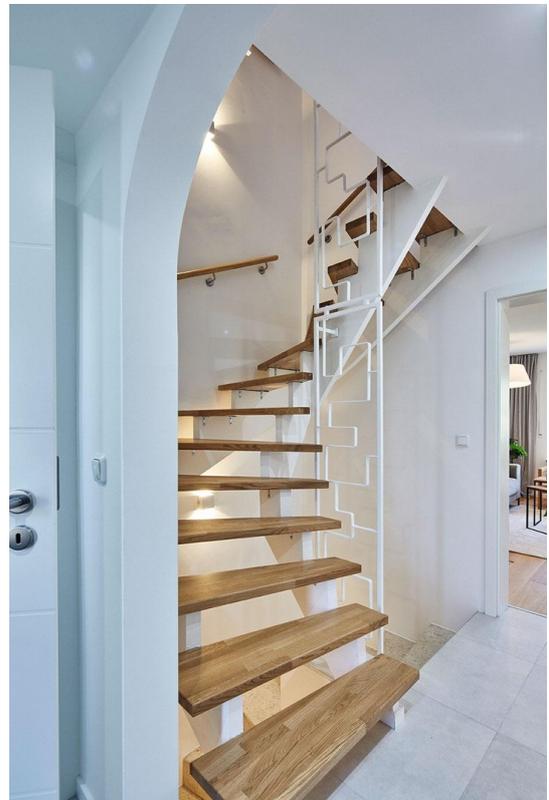
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Küche