



90480 Nürnberg

Wohnen am Valznerweiher: Sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Südwestbalkon



366.000 €

Kaufpreis

139,05 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Wafed Madalo

Tel.: 0177 7864766

wafed.madalo@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139,05 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	11 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	366.000 €
Hausgeld	657 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.05.2019
gültig bis	01.05.2029
Baujahr (Haus)	1974
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	213

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 1974
 Zustand sanierungsbedü



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---



Beschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten 3-Parteienhauses vereint eine außergewöhnliche Wohnfläche von ca. 139,05 m² mit einem durchdachten Grundriss und einem sonnigen Außenbereich. Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit ideale Voraussetzungen für Käufer, die sich ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Die Lage am Valznerweiher zählt zu den beliebtesten Wohnadressen Nürnbergs – ruhig, grün und dennoch hervorragend angebunden.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Südwestbalkon (ca. 11 m²) bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, offene Atmosphäre. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die angrenzende Küche durch einen Durchbruch in den Wohnbereich zu integrieren, wie in der Visualisierung dargestellt. Eine solche bauliche Maßnahme ist jedoch im Einzelfall durch einen Fachplaner bzw. Statiker zu prüfen und genehmigungspflichtig, sodass die Umsetzbarkeit nicht pauschal zugesichert werden kann. Die weiteren Zimmer – darunter ein großzügiges Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein flexibel nutzbares Büro- bzw. Ankleidezimmer – bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad mit Wanne sowie das separate WC entsprechen dem ursprünglichen Zustand und bilden eine solide Grundlage für eine moderne Neugestaltung.

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumwirkung und eine klassische Grundrissstruktur, wie sie in dieser Lage nur selten zu finden ist. Die zahlreichen Innenfotos zeigen den authentischen Zustand der Immobilie: teils freigelegte Wände, ursprüngliche Bodenbeläge und Räume, die bereit für eine umfassende Modernisierung sind. Gleichzeitig wird das Potenzial der Wohnung deutlich sichtbar – insbesondere durch die großen Fensterflächen, die offene Raumwirkung und den direkten Zugang zum Balkon.

Das Gemeinschaftseigentum zeigt sich in einem gepflegten Zustand und vermittelt einen stimmigen Gesamteindruck. Der zur Wohnung gehörende Gartenbereich ist ansprechend gestaltet und bietet einen angenehmen, geschützten Rückzugsort im Grünen, der den Wohnkomfort zusätzlich bereichert. Gleichzeitig bietet das Anwesen aufgrund seines Baujahres kurzfristig bis mittelfristig Ansatzpunkte für eine umfassende Modernisierung, wodurch sich attraktive Möglichkeiten für eine zeitgemäße Weiterentwicklung und nachhaltige Wertsteigerung eröffnen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vor Ort von dieser besonderen Immobilie überzeugen. Für weiterführende Informationen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem der begehrten und familienfreundlichen Stadtteile im Nürnberger Osten, in Zerzabelshof. Die Lage überzeugt durch eine harmonische Kombination aus ruhigem, grünem Wohnumfeld und gleichzeitig hervorragender Anbindung an das Stadtzentrum. Die Nähe zu weitläufigen Erholungsflächen wie dem Valznerweiher, dem Dutzendteich und dem Luitpoldhain prägt die hohe Wohn- und Lebensqualität, die sowohl von Familien als auch von Berufspendlern geschätzt wird.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Öffentliche Verkehrsmittel wie die Buslinien 40, 45, 65 und 96 sind in wenigen Gehminuten erreichbar und verbinden Zabo direkt mit Mögeldorf, Gleißhammer, dem Frankenstadion sowie der Nürnberger Innenstadt. Auch die Straßenbahnlinie 5 bietet eine schnelle und komfortable Verbindung in Richtung Zentrum. Der Nürnberger Hauptbahnhof ist sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar. Für Pendler besonders vorteilhaft ist zudem die schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz: Die Autobahnen A9 und A6 sind über die Ostendstraße bzw. die Münchener Straße in wenigen Minuten erreichbar. Die Nahversorgung ist hervorragend.



In der direkten Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien, die bequem zu Fuß erreichbar sind. Ergänzt wird das Angebot durch eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und kleinen Geschäften, die zu einem abwechslungsreichen Alltag beitragen. Auch medizinische Einrichtungen wie Ärzte und Fachpraxen sind im Stadtteil und in den angrenzenden Vierteln vorhanden. Zabo bietet zudem eine sehr gute Auswahl an Bildungseinrichtungen. Die Grundschule Zerzabelshof ist schnell erreichbar, ebenso verschiedene Kindergärten und weiterführende Schulen wie das Melanchthon-Gymnasium oder Realschulen in der Umgebung.

Die kurzen Wege und die ruhige Wohnlage machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig und beginnen praktisch vor der Haustür. Der Valznerweiher, der Dutzendteich und der Luitpoldhain laden zu Spaziergängen, Lauf- und Radaktivitäten ein und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Das nahegelegene Sportgelände des 1. FC Nürnberg, Tennisanlagen, Vereine sowie der Tiergarten Nürnberg erweitern das Angebot zusätzlich. Die Kombination aus naturnaher Lage, urbaner Erreichbarkeit und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur macht diesen Standort zu einem Wohnumfeld mit außergewöhnlich hoher Lebensqualität.

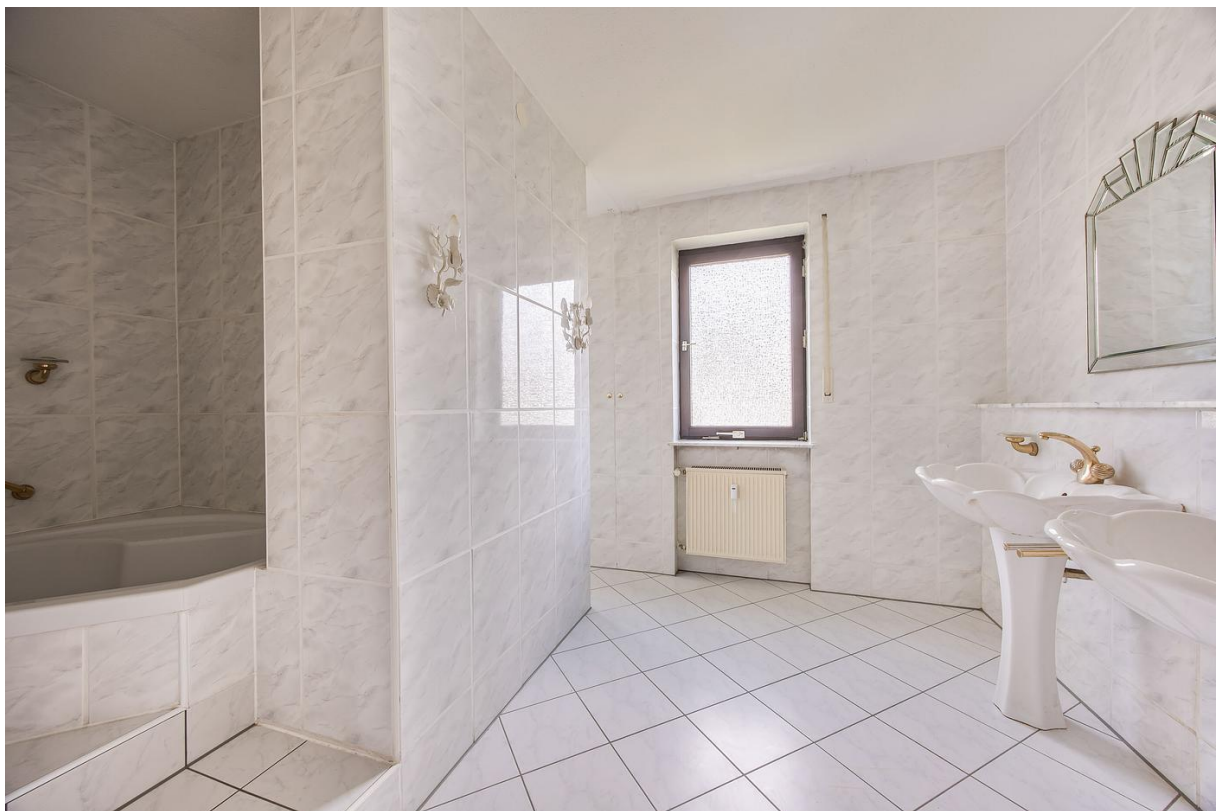






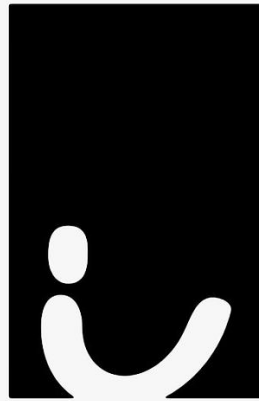








www.immo-smile.de



IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN