IMMOBILIEN
SCHMIEDL

Ankommen. Wohlfühlen. Zabo.

Komplett sanierte
3-Zimmer-Wohnung
mit Loggia

Waldluststraße
90480 Nürnberg-Zerzabelshof

ca. 80 m²

3 Zimmer | 2. Obergeschoss

Sofort bezugsfrei · Aufzug

PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER



DAS ANGEBOT

Wohnen mit Komfort im Herzen von Zabo

Provisionsfreier Verkauf · Auf Wunsch kostenlose Erstvermietung für Kapitalanleger

Direkt mehr Spielraum für Ihren Immobilienkauf

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer. Kapitalanlegern wird auf Wunsch die Erstvermietung der Wohnung kostenfrei angeboten.

Diese komplett sanierte 3-Zimmer-Wohnung verbindet ein helles, zeitgemäßes Wohnambiente mit den Vorzügen eines 1996 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshauses. Auf ca. 80 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss bietet sie Raum für Paare, eine kleine Familie oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei.

Ein Wohnbereich mit Loggiazugang, zwei weitere Zimmer und eine separate Küche schaffen vielseitige Einrichtungsmöglichkeiten. Weiße Wandflächen und der durchgehende Boden in freundlicher Holzoptik prägen die Wohnräume. Ein Bad mit Wanne und ein eigener Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

Ein vollständig abschließbarer Kellerraum bietet weiteren Stauraum. Ein Stellplatz gehört nicht zum Angebot.

Ein jüngeres Haus mit Aufzug

In einer Umgebung, die vielfach durch ältere Gebäude ohne Aufzug geprägt ist, nimmt dieses Anwesen eine besondere Stellung ein. Die Fertigstellung 1996 und der großzügige Personenaufzug sind handfeste Komfortvorteile - beim Einzug, mit Einkäufen, mit Kinderwagen und im späteren Lebensalter.

Der Aufzug erleichtert auch Menschen mit eingeschränkter Mobilität den Zugang zur Wohnung. Die individuelle Eignung des gesamten Zugangswegs einschließlich möglicher Schwellen und Türbreiten lässt sich bei einer Besichtigung prüfen.

HAUS & LAGE

Ein jüngeres Anwesen im gewachsenen Viertel

Fertigstellung 1996 · Personenaufzug · Gaszentralheizung 2022 erneuert

Wohnfläche	**ca. 80 m²**
Zimmer / Geschoss	**3 / 2. Obergeschoss**
Fertigstellung	**1996**
Zustand	**komplett saniert**
Verfügbarkeit	**sofort bezugsfrei**
Außenbereich	**Loggia**
Stauraum	**Abstellraum + Keller**
Stellplatz	**nicht vorhanden**
Käuferprovision	**keine**

Im Alltag gut angebunden

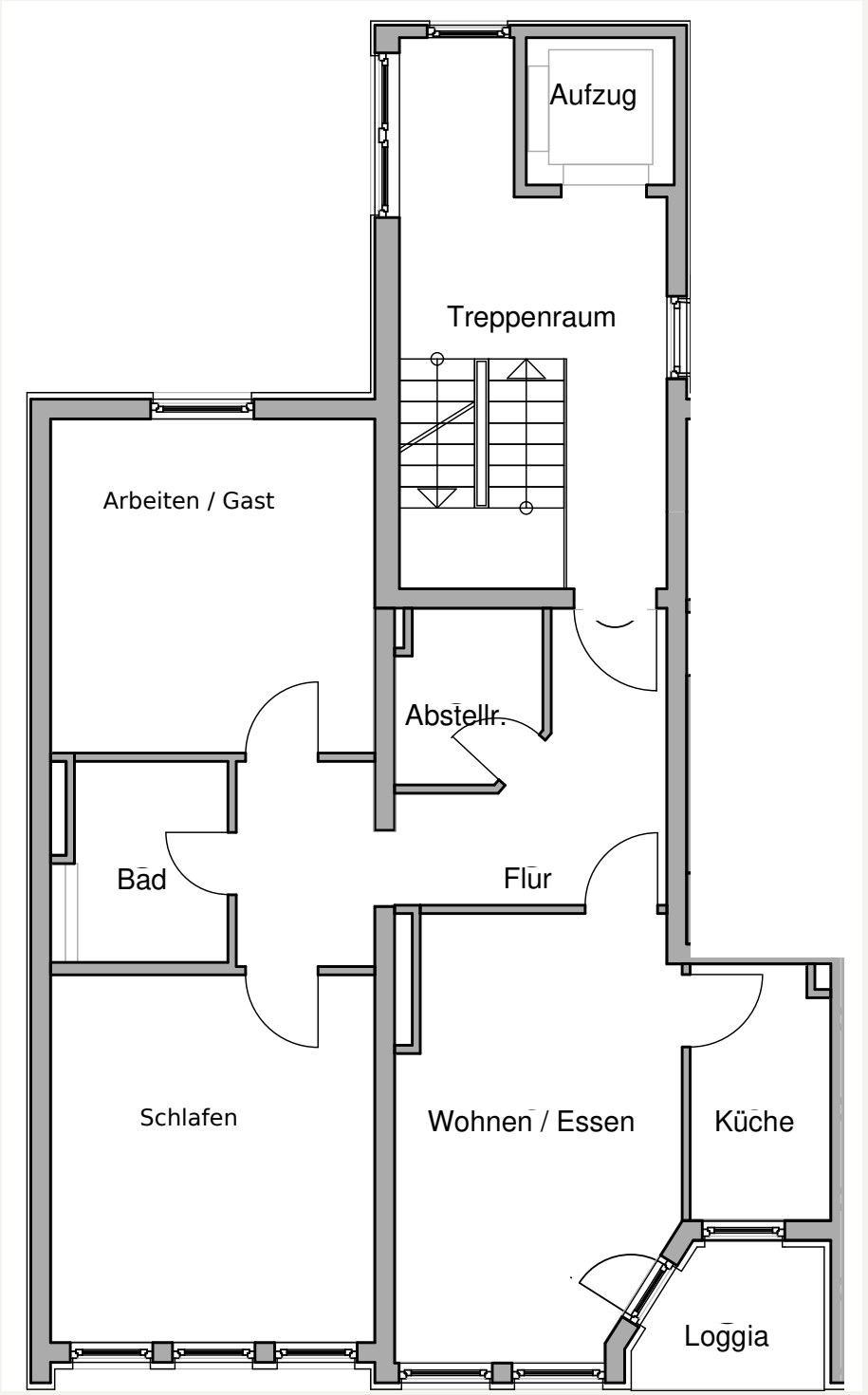
Das gepflegte Wohn- und Geschäftshaus liegt in der Waldluststraße in Nürnberg-Zerzabelshof. Geschäfte und Dienstleistungen prägen das direkte Umfeld. Eine Bushaltestelle vor dem Haus und die im Viertel erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten ermöglichen kurze Wege.

Freizeit zwischen Stadt und Wald

Der Nürnberger Tiergarten und der Zerzabelshofer Forst sind attraktive Ziele für Spaziergänge und Bewegung im Grünen. Gleichzeitig bleibt die Wohnung in das städtische Leben eingebunden - mit den Möglichkeiten eines gewachsenen, lebendigen Stadtviertels.

Das Gebäude vereint Wohnungen und gewerbliche Nutzung. Der großzügige Aufzug und die 2022 erneuerte Gaszentralheizung ergänzen den Komfort des Hauses.

Grundriss



Platz für Ihren Lebensstil

Die durchdachte Raumaufteilung verbindet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit zwei separat nutzbaren Zimmern. So entsteht Raum für Rückzug, konzentriertes Arbeiten und willkommenen Besuch.

Ob Schlafzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer: Die Räume lassen sich passend zu Ihrer persönlichen Lebenssituation gestalten. Eine separate Küche und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot.

WOHN-/ESSBEREICH

Licht und Platz für schöne gemeinsame Stunden

Der Mittelpunkt der Wohnung mit direktem Zugang zur geschützten Loggia.



Tageslicht und ein Platz im Freien

Mehrere Fensterflächen und die verglaste Loggiatür bringen Licht in den Wohnbereich. Der Boden in heller Holzoptik und die weißen Wände schaffen einen freundlichen Rahmen für gemütliche Stunden und die persönliche Einrichtung.



Freiraum für Ihre Wohnideen

Die zweite Perspektive zeigt die Stellflächen und die Anbindung an die angrenzenden Räume. Ob Sofalandschaft, Leseplatz oder ein Essbereich: Das neutral gestaltete Zimmer lässt sich mit unterschiedlichen Wohnstilen kombinieren.

SCHLAFZIMMER

Ein heller Rückzugsort für erholsame Nächte

Große Fensterflächen, freundliche Materialien und vielseitig nutzbare Wandflächen.



Ein freundlicher Start in den Tag

Die drei Fenster gliedern die Außenwand und sorgen für einen hellen Raumeindruck. Der einheitliche Boden in Holzoptik verleiht dem Zimmer eine wohnliche Grundlage für einen privaten Schlaf- und Rückzugsbereich.



Raum für Ihre Einrichtung

Der Blick zur gegenüberliegenden Seite zeigt die Wandflächen für Bett, Kleiderschrank oder Kommode. Die helle Gestaltung hält sich angenehm zurück und lässt eigene Farben, Textilien und Möbel zur Geltung kommen.

KINDER-, GÄSTE- ODER ARBEITSZIMMER

Ein Zimmer, das sich Ihrem Leben anpasst

Ob Familienzuwachs, Besuch oder Homeoffice: Der dritte Raum schafft zusätzliche Möglichkeiten.



Licht für Spiel, Arbeit und Alltag

Das Fenster bringt Tageslicht in das zusätzliche Zimmer. Der Ausblick und die freundliche Farbgebung schaffen einen angenehmen Rahmen für einen Arbeitsplatz, ein Kinderzimmer oder einen Raum für persönliche Interessen.



Flexibel und eigenständig nutzbar

Die zweite Ansicht zeigt die gegenüberliegende Wand und die Zimmertür. So lässt sich der Raum passend zum jeweiligen Bedarf gestalten - etwa mit Schreibtisch und Regalen oder als Gästezimmer mit zusätzlichem Stauraum.

KÜCHE

Ein eigener Raum für Ihre Küchenideen

Separate Küche mit Fenster, gefliestem Boden und vorbereiteten Anschlüssen.



Tageslicht und frische Luft

Das eigene Fenster belichtet die Küche und ermöglicht direktes Lüften beim Kochen. Der geflieste Boden und der Fliesenspiegel bilden eine pflegeleichte Grundlage für den Küchenalltag.



Individuell planen und einrichten

Die vorhandenen Anschlüsse und Wandflächen bieten einen Ausgangspunkt für eine Küche nach eigenen Vorstellungen. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden; Auswahl und Aufteilung können dadurch persönlich geplant werden.

BADEZIMMER

Entspannen im eigenen Wannenbad

Waschtisch, Spiegel, WC und eine Badewanne mit Brause ergänzen das Raumangebot.



Praktisch und freundlich gestaltet

Der Blick in das Bad zeigt die Ausstattung mit Waschtisch, Spiegel und WC. Helle Wandfliesen und die kontrastierende Gestaltung am Wannenbereich geben dem Raum eine klare, ruhige Wirkung.



Zeit für eine kleine Auszeit

Die Badewanne mit Brause bietet die Wahl zwischen einem schnellen Start in den Tag und einem entspannenden Bad am Abend. Die großformatig wirkende Fliesengestaltung hebt den Wannenbereich optisch hervor.

LOGGIA

Ihr geschützter Platz an der frischen Luft

Direkt vom Wohnbereich erreichbar und durch die Gebäudekonstruktion überdacht.



Ein Stück draußen im eigenen Zuhause

Die Loggia erweitert das Wohnen um einen überdachten Außenbereich. Seitliche Wände geben dem Platz einen geschützten Rahmen - für eine kurze Pause, eine Tasse Kaffee oder einen Moment an der frischen Luft.



Mittendrin im Leben von Zabo

Die zweite Perspektive zeigt den Zugang zum Wohnbereich und den Blick in die Nachbarschaft. Das lebendige Straßenumfeld mit Geschäften und öffentlichem Verkehr gehört zum urbanen Charakter dieser Lage.

DIELE & EINGANGSBEREICH

Ankommen und sich gleich zu Hause fühlen

Eine freundliche Verbindung zwischen Wohnungseingang und Wohnbereich.



Ein stimmiger erster Eindruck

Die hellen Wandflächen und der Boden in Holzoptik führen die Gestaltung der Zimmer im Eingangsbereich fort. Die Diele verbindet den Wohnungseingang mit dem Wohnbereich und bietet Ansätze für eine individuelle Garderobenlösung.



Aufzug auf der Wohnebene

Der Gegenblick zeigt den Wohnungseingang und den davorliegenden Aufzug. Die Nähe zum Personenaufzug erleichtert den Alltag mit Einkäufen und Gepäck und unterstreicht den Komfort des 1996 fertiggestellten Hauses.

FLUR

Kurze Wege zwischen den Räumen

Der innere Flurbereich setzt das einheitliche Erscheinungsbild der Wohnung fort.



Klar und freundlich verbunden

Der Flur erschließt weitere Bereiche der Wohnung. Die durchgehende Bodenoptik sorgt für einen harmonischen Übergang; helle Wände lassen die Verkehrsflächen ruhig und aufgeräumt wirken.



Mit Blick in die angrenzenden Zimmer

Aus der Gegenrichtung wird die Verbindung zu den Räumen sichtbar. Je nach persönlichem Bedarf lassen sich freie Wandabschnitte etwa mit Bildern, einem Spiegel oder einer schmalen Ablage gestalten.

ABSTELLRAUM

Ein eigener Platz für alles, was mitwohnen soll

Praktischer Stauraum innerhalb der Wohnung - ergänzt durch den abschließbaren Kellerraum.



Ordnung im Alltag

Der separate Abstellraum schafft Platz für Vorräte, Reinigungsutensilien oder Haushaltsgegenstände. Dinge des täglichen Bedarfs bleiben damit in der Wohnung griffbereit, ohne die Wohnräume zu beanspruchen.



Zusätzlicher Stauraum mit eigener Tür

Die zweite Ansicht zeigt den Zugang und weitere Wandflächen. Mit passenden Regalen lässt sich der Raum dem eigenen Bedarf anpassen. Für größere oder seltener benötigte Gegenstände steht zusätzlich der Kellerraum zur Verfügung.

DATEN, SERVICE & KONTAKT

Gut informiert in die nächste Entscheidung

Provisionsfrei kaufen · sofort bezugsfrei · kostenlose Erstvermietung für Kapitalanleger auf Wunsch

Monatliche Gesamtzahlung

365 €

325 € Neben- und Betriebskosten

+ 40 € Zuführung zur Erhaltungsrücklage

Gebäude & Energie

Fertigstellung	**1996**
Ausweisart	**Bedarfsausweis**
Endenergiebedarf	**85,2 kWh/(m²·a)**
Effizienzklasse	**C**
Energieträger	**Erdgas E / Strom-Mix**
Ausgestellt am	**07.05.2021**
Gültig bis	**06.05.2031**

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Schmiedl · Thomas Schmiedl
Ebracher Straße 10 · 81243 München
Telefon: 089 480 58 990
info@immobilien-schmiedl.de
www.immobilien-schmiedl.de

KAUFANGEBOT

3-Zimmer-Wohnung in Nürnberg-Zabo

Waldluststraße · ca. 80 m² · 2. Obergeschoss · ohne Stellplatz

Angebotspreis

398.000 €

Provisionsfrei für Käufer

Besichtigung und Kontakt

Immobilien Schmiedl · Thomas Schmiedl

089 480 58 990 · info@immobilien-schmiedl.de

www.Immobilien-Schmiedl.de