



## 90513 Zirndorf

# Hegerich: Großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Sauna und Süd-Balkon im Herzen von Zirndorf



**395.000 €**

Kaufpreis

**116 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN 

### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Matthias Freier

Tel.: +49 911 131605-17

[mf@hegerich-immobilien.de](mailto:mf@hegerich-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	116 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	395 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl. ges.



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.05.2019
gültig bis	09.05.2029
Baujahr (Haus)	1969
Endenergiebedarf	91
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

## Zustand

Baujahr	1969
letzte Modernisierung	2020
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Balkon
- Tageslichtbad
- Sauna
- Außenstellplatz



## Beschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 116 m<sup>2</sup> befindet sich im obersten Stockwerk eines gepflegten, dreigeschossigen Mehrfamilienhauses. Sie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Highlights.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen weitläufigen Flur, der als zentraler Verteiler Zugang zu allen Räumen bietet. Das Tageslichtbadezimmer ist modern ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche – ideal für die Bedürfnisse von Familien oder Paaren. Direkt im Eingangsbereich wartet eine besondere Ausstattung: eine kleine Sauna, die für Entspannung und Wellness im eigenen Zuhause sorgt.

Die Küche ist abgetrennt und durch eine praktische Durchreiche mit dem Essbereich verbunden, der nahtlos in das großzügige Wohnzimmer übergeht. Der Wohn- und Essbereich bietet ein offenes und kommunikatives Raumgefühl. Der Süd-Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer zugänglich ist, lädt zum Verweilen ein und bietet reichlich Sonnenstunden.

Zu den weiteren Räumen zählen zwei zusätzliche, flexibel nutzbare Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das für zusätzlichen Stauraum sorgt, sowie einen PKW-Stellplatz direkt am Hauseingang – bequem und praktisch.

## Lage

Der Luxus des Hauses wird nur noch vom Luxus seiner Lage übertroffen. Sie finden sich hier in einer sehr ruhigen, entspannten und offenen Nachbarschaft wieder, in der Sie trotzdem eine gigantische Auswahl an Läden, Restaurants und Aktivitäten haben und vieles zu Fuß erreichen können. Gleichzeitig sind Sie hier aber auch von Parks und Grünflächen umgeben, welche zum sommerlichen Verweilen einladen.

Sie können mehrere Supermärkte in unter fünf Minuten Fußweg erreichen und dort Ihre wöchentlichen Einkäufe erledigen, oder zum Beispiel die spontane Lust auf ein Eis an heißen Sommertagen befriedigen. Andererseits würde sich dafür natürlich auch die Eisdiele anbieten, die sich in unmittelbarer Nähe des Hauses befindet, und die den Leuten hier das Leben mit kalten Schlemmereien versüßt. Darüber hinaus gibt es auch griechische, mexikanische und asiatische Küche und selbstverständlich auch traditionelle deutsche Restaurants. Wer Pizza mag, oder gerne Cafés und Bäckereien besucht kommt hier auch keinesfalls zu kurz.

Aber Restaurants sind nicht das einzige, das Sie beim Bummeln durch dieses Viertel erwartet – es gibt hier alles, was Sie für ein erülltes Leben benötigen: Drogeriemärkte, Optiker, Klamottenläden einen Bücherladen und vieles mehr. Auch Apotheken und unfassbar viele Arztpraxen können Sie hier aufsuchen.

Sie sind nur wenige Minuten entfernt vom Ufer der Bibert, wo Sie zu jeder Tageszeit den Geist bei einem entspannten Spaziergang befreien können. Dasselbe gilt für die vier großen Parks, die in unmittelbarer Nähe zum Haus liegen und wo Sie und Ihre Kinder sich austoben können. Auch auf dem Spielplatz am anderen Ufer der Bibert ist dies möglich. Abgesehen davon leben Sie hier auch nicht allzu weit entfernt vom PLAYMOBIL FunPark – Ihre Kinder werden den neuen Wohnort lieben!

Auch wenn Sie sich mal anderswo umsehen möchten, ist das problemlos möglich. Im Umkreis von unter zehn Minuten Fußweg erreichen Sie den Zirndorfer Bahnhof und unzählige Bushaltestellen, von denen aus Sie sich in neue Abenteuer stürzen können, wenn Sie das möchten. Worauf warten Sie?



## Sonstige Angaben

---

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

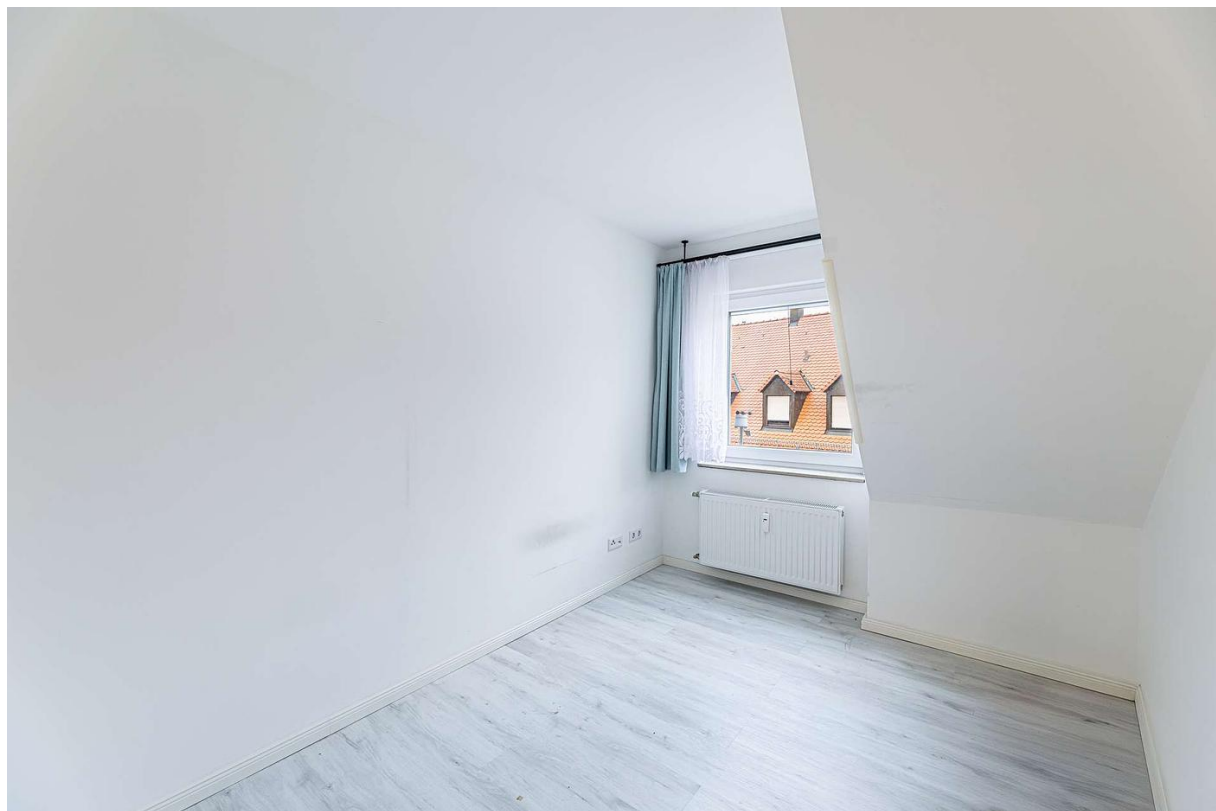
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)









Exposéplan, nicht maßstäblich