



## 90513 Zirndorf

# Helle Doppelhaushälfte in Zirndorf



**ImmoService Gm**  
VR-Banken Metropolregion Nür

**595.000 €**

Kaufpreis

**196,89 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**432 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

### Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken  
Metropolregion Nürnberg**

Giovanni Rossi  
Tel.: 0911 - 23 55 69 -21  
[info@immoservice.de](mailto:info@immoservice.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	196,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	26,06 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	432 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	595.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.04.2033
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	157.50
Primär-Energieträger	OEL



## Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓

### unterkellert

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

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Öl	✓
----	---



## Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte, erbaut im Jahr 1973, wurde 1998 aufwendig saniert. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 197,00 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus nicht nur ausreichend Platz, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle und freundliche Atmosphäre, die durch die großen Fenster gewährleistet wird.

Im Erdgeschoss befinden sich neben der offenen Küche, dem Gäste-WC, dem Badezimmer mit Badewanne und Dusche, dem Schlafzimmer mit Ankleide, ein großes Wohn- und Esszimmer mit einem direkt angeschlossenen Arbeitszimmer. Von hier gelangt man zudem auf die Terrasse mit Westausrichtung.

Zwischen dem Flur und dem Wohn- und Esszimmer befindet sich ein Grundofen, mit welchem das Haus zusätzlich beheizt werden kann.

Der Bodenbelag im Erdgeschoss ist im Flur, im Wohn- und Esszimmer und der Küche mit hochwertigen Granitfliesen, das WC, das Badezimmer und das Schlafzimmer mit einem hochwertigen Marmor ausgestattet.

Über die Treppe im Flur gelangt man in das untere Stockwerk. Aufgrund der Fenstergröße, der Heizkörper und der Deckenhöhe sind zwei Zimmer, der Flur, der Abstellraum und das vollausgestattete Badezimmer, zu herkömmlichen Wohnzecken nutzbar.

In diesem Stockwerk steht zudem ein Anschlussraum und ein Heizungsraum samt Öltanks zur Verfügung. Diese Räume sind allerdings nicht in der Wohnflächenberechnung inkludiert und stehen als Nutzfläche zur Verfügung.

Für Wellnessliebhaber bietet der Garten eine unbenutzte und neuwertige Sauna. Die Sauna wurde stilvoll in den gepflegten Garten integriert, der zudem ausreichend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet.

Unter dem großzügigen Carport ist ausreichend Platz für mindestens zwei PKW's vorhanden.

Dank der umfassenden Sanierung im Jahr 1998 befindet sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand.

Fakten im Überblick:

- Großer gepflegter Garten
- Viel Wohnfläche
- 1998 aufwendig saniert
- Unbenutzte und neuwertige Sauna
- Carport für mindestens zwei PKW's
- Familienfreundliche Wohnlage

Angaben aus der Bodenrichtwertkarte mit Stichtag 01.01.2024: Der durchschnittliche Bodenrichtwert liegt bei 680,00 €/m<sup>2</sup>.

Haben Sie weiteres Interesse?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns!

Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.



## Lage

Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1973 befindet sich in einer familienfreundlichen Lage in Zirndorf.

Zirndorf zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus und bietet eine umfassende Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Vereinen, medizinischer Versorgung sowie einer abwechslungsreichen Gastronomie.

Im näheren Umfeld gibt es mehrere Kindergärten, Grund- und Mittelschulen sowie die ca. 600 Meter entfernte Realschule. Das „Dietrich Bonhöffer Gymnasium“ in Oberasbach ist ebenfalls nur ca. 2,5 km entfernt.

Zum Bahnhof „Zirndorf“ kommt man fußläufig in ca. 12 Minuten und mit der Regionalbahnlinie 114 ist der Fürther Hauptbahnhof in nur ca. 10 Minuten erreicht. Zudem gibt es auch eine Buslinie, die weitere Verbindungen bietet.

Mit dem Pkw haben Sie eine schnelle Anbindung an die Autobahn „A73“ sowie in alle Richtungen (A3, A6, A9 sowie zum Flughafen Nürnberg).

Hier profitieren Sie von einer ruhigen, grünen Lage und guten Verbindungen in die Region – all dies macht Zirndorf zu einem attraktiven Wohnort.





**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg



**967**  
BESICHTIGUNGEN UND BERATUNGEN  
in den letzten 24 Monaten



**361**  
VERMITTELTE IMMOBILIEN  
in den letzten 24 Monaten



**11.748**  
AKTIVE  
KAUFINTERESSENTEN

**ImmoService GmbH**  
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

## So ermitteln Eigentümer den Wert ihrer Immobilie.

**JETZT ONLINE  
UND KOSTENLOS  
WERT ERMITTELN.**













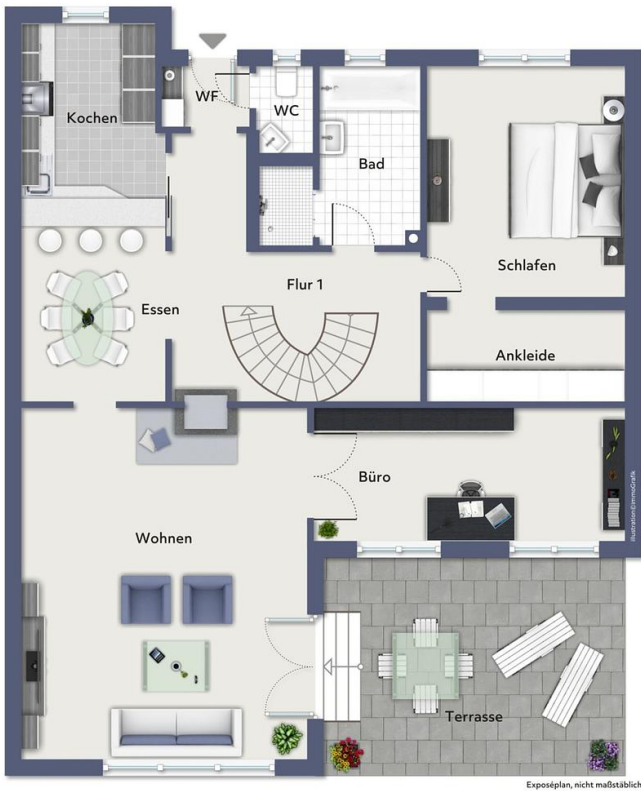














Exposéplan, nicht maßstäblich