



## 90513 Zirndorf

# Ihr neues Zuhause in Zirndorf-Weiherhof: Stilvolle Doppelhaushälfte mit Charme und Wohlfühlfaktor



**580.000 €**

Kaufpreis

**145 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**280 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Julia Kesmann

Tel.: +49 911 131 605-13

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	280 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	25 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	580.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	04.01.2019
gültig bis	03.01.2029
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	97,38
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	2001
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Kunststofffenster
- Gas-Zentralheizung von 2001
- Parkettboden im Erdgeschoss
- Laminatboden in den oberen Räumlichkeiten
- 3 Sanitärräume
- 1 Garage und 1 Außenstellplatz
- familiäre, ruhige Lage



## Beschreibung

Diese großzügige und lichtdurchflutete Doppelhaushälfte bietet auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für Familien und Menschen, die das Leben im Grünen schätzen. Das Haus besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattungsmerkmale und einen Garten, der viel Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Der Eingangsbereich mit separatem Gäste-WC führt direkt in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Die großen Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen wunderbaren Blick auf den Garten. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse, die ideal für gemütliche Sommerabende geeignet ist. Der kleine, aber potenzialreiche Garten bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und ist ein Paradies für Hobbygärtner.

Ob Obst- und Gemüsebeete, ein Spielplatz für die Kinder oder ein gemütlicher Rückzugsort – hier sind Ihren Ideen keine Grenzen gesetzt.

Die Küche können Sie ganz nach Ihren eigenen Wünschen und Vorstellungen gestalten.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die genügend Platz für eine Familie oder zum Arbeiten bieten. Die Zimmer sind hell und freundlich gestaltet und bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Das großzügige Badezimmer verfügt über eine Badewanne, Dusche und moderne Sanitärausstattung.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet weitere Nutzfläche, die als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden kann. Mit seinen charmanten Dachschrägen und dem zusätzlichen Tageslicht schafft es eine besondere Wohlfühl-Atmosphäre. Auch hier ist ein funktionelles Badezimmer für Sie oder Ihre Gäste verbaut.

Eine Garage sowie ein Stellplatz vor dem Haus gehören ebenfalls zur Immobilie.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Wohntraum in einer familienfreundlichen Umgebung zu verwirklichen. Der Garten bietet viel Potenzial, um Ihre Ideen umzusetzen, und das Haus selbst ist sowohl von der Raumaufteilung als auch von der Lage ideal für eine Familie geeignet.

## Lage

Weierhof, ein idyllischer Stadtteil der beliebten Kleinstadt Zirndorf, vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an das städtische Leben. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, die inmitten grüner Landschaften liegen. Zahlreiche Wiesen, Felder und Wälder in der unmittelbaren Nähe laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und Erholung in der Natur ein.

Trotz der ländlichen Atmosphäre bietet Weierhof eine ausgezeichnete Infrastruktur. Der nahegelegene Ortskern von Zirndorf ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet alles, was das tägliche Leben benötigt: Supermärkte, Geschäfte, Ärzte und Apotheken, sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten wie Sportvereinen und Spielplätzen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ideal: Weierhof liegt nur wenige Autominuten von der Metropolregion Nürnberg-Fürth-Erlangen entfernt. Der nahegelegene Zirndorfer Bahnhof bietet regelmäßige Verbindungen nach Nürnberg, und auch mit dem Auto erreichen Sie die Innenstadt von Nürnberg in ca. 20 Minuten. Über die B8 sowie die A73 und A6 ist Weierhof gut an das überregionale Straßennetz angebunden.



Mit seiner perfekten Kombination aus Naturverbundenheit und Stadtnähe ist Weiherhof der ideale Wohnort für Menschen, die in einer ruhigen, grünen Umgebung leben möchten, ohne auf die Vorzüge der städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

## 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 05 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)















