



90513 Zirndorf

Toplage ...

Wohnen am Fürther Stadtwald ...



417.500 €

Kaufpreis

115 m²

Wohnfläche

251 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Peter Hüfner Immobilien

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

b.heidrich@huefner-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m ²
Nutzfläche	86,7 m ²
Gesamtfläche	201,7 m ²
Grundstücksfläche	251 m ²
Zimmer	4

Zustand

Baujahr	1973
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	417.500 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1973
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------



Ausstattung



Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein großzügiges Reiheneckhaus mit einer stattlichen Abmessung von ca. 6 Meter mal ca. 11 Meter.

Das Anwesen hat seinen Ursprung im Jahr 1973 und wurde seitdem gehegt und gepflegt. Dabei wurden laufend Renovierungen und Wertverbesserungen durchgeführt.

Das Haus verfügt über eine stattliche Wohnfläche von ca. 115 m² mit folgender Aufteilung:

Erdgeschoss:

Windfang ca. 4,2 m²

Gäste - WC ca. 1,4 m²

Küche ca. 7,2 m²

Essdiele ca. 16,7 m²

Wohnzimmer ca. 25,7 m²

Terrasse ca. 18 m²

Obergeschoss:

Diele ca. 8,6 m²

Schlafzimmer ca. 14,5 m²

zwei Zimmer ca. 12,7 m² und ca. 12,3 m²

Tageslichtbad ca. 6,2 m²

Balkon ca. 2,4 m²

Die anrechenbare Fläche im Dachgeschoss beträgt ca. 38 m², wobei das Dachgeschoss sich noch im Rohbau befindet.

Nutzfläche im Kellergeschoss:

Vorplatz ca. 4,7 m²

Hobbyraum ca. 24,6 m²

Waschküche ca. 14,4 m²

Anschlussraum ca. 9 m²

Die Ausstattung und Wertverbesserungen:

massive Bauweise

sehr gute Raumaufteilung

neuer Schaltkasten samt FI-Schalter (ca. 2025)

neue Thermostate (ca. 2024)

neue Dacheindeckung (ca. 2018)

neuer Trinkwasserspeicher (ca. 2017)

Reinigung der Dachrinnen (ca. 2013)

dekorative Marmorfensterbänke

Deckenpaneele im EG und OG

großes Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten

geräumige Küche mit Einbauküche

Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon

Sanitärausstattung:

Gäste-WC mit Fenster EG

Tageslichtbad im OG mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC

Bodenbeläge:

Laminat im Erdgeschoss und Obergeschoss

PVC- Boden in der Küche

Teppichböden in zwei Zimmern OG und im Hobbyraum



Fliesenboden im Sanitärbereich und Kellergeschoss

Somit präsentiert sich Ihnen das Anwesen in einem gepflegten Zustand.
Die Raumaufteilung ist durchdacht, die Zimmer hell und großzügig.

Abschließend noch weitere Pluspunkte ...

voll unterkellert
Kelleraußentreppe
Waschmaschinenanschluss im Keller
komfortable Fernwärme
großer Hobbyraum

Balkon und Terrasse
Gartenhaus

und das Highlight...
ein großer, liebevoll angelegter Garten -

Um dem neuzeitlichen Wohnanspruch gerecht zu werden, sind einige Renovierungen erforderlich.
z. B: Malerarbeiten, Erneuerung der Bodenbeläge und Sanitärbereich

Lage

einfach top -
naturnah und zentrumsnah -
im begehrten Stadtteil Weiherhof -
in einer ruhigen Seitenstraße -
angrenzend an den Stadtwald -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Einkaufszentrum, öffentliche Einrichtungen, Kindergarten, Schulen und Praxen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Ferner eine gute Nahverkehrsanbindung durch Bus und Bahn und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die nahegelegene Süd-West-Tangente zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen. In ca. 15 Autominuten erreicht man das Zentrum von Nürnberg.

Sonstige Angaben

Energiebedarfsausweis vom 09.07.2025 mit folgenden Angaben: 185,1 kWh, Fernwärme, Baujahr Gebäude 1973, Baujahr Wärmezeuger 1996, F





























