



90513 Zirndorf

Energieeffizientes Reihenhaus mit Wärmepumpe und modernem Wohnkomfort in Zirndorf-Weiherhof



495.000 €

Kaufpreis

131 m²

Wohnfläche

168 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Matthias Glöckler

Tel.: 01601547592

matthias.gloeckler@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131 m²
Nutzfläche	17,6 m²
Grundstücksfläche	168 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	14,72 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	495.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	08.10.2025
gültig bis	08.10.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1988
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	34.6
Primär-Energieträger	Strom

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr	1988
letzte Modernisierung	2025
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---



Beschreibung

Dieses attraktive Reihenhaus in Zirndorf-Weiherhof aus dem Baujahr 1988 besticht als modernisiertes Zuhause mit klarer Raumstruktur, hochwertiger Ausstattung und herausragender Energieeffizienzklasse A. Auf rund 131 m² Wohnfläche (inkl. 3,68 m² anrechenbare Terrassenfläche) und einem ca. 168 m² großen Grundstück vereint die Immobilie zeitgemäßen Komfort mit einem einladenden, wohnlichen Flair – ideal für alle, die Wert auf modernes Wohnen in angenehmer Atmosphäre legen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine einladende Diele mit integriertem Garderobenbereich und Zugang zum Gäste-WC. Von hier aus öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit offen gestaltetem Treppenhaus. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und führen direkt auf die Terrasse sowie in den nach Süden ausgerichteten Garten. Dieser bietet ausreichend Platz für erholsame Stunden im Freien und überzeugt durch seine pflegeleichte Gestaltung.

Ebenfalls von der Diele aus zugänglich ist die Küche, die Einbauküche ist bereits vorbereitet und lässt sich individuell mit eigenen hochwertigen Geräten ausstatten. Im Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer (ca. 17 m²) und ein Kinderzimmer (ca. 19 m²), beide mit passgenauen Einbauschränken ausgestattet. Das exklusive Badezimmer besticht durch Unterputz-Installationen, schwarze Armaturen und einen hochwertigen Doppelwaschtisch und präsentiert sich in einem modernen, zeitgemäßen Design.

Das Dachgeschoss wurde durch eine großzügige Gaube erweitert und zu einem offenen Studio ausgebaut. Bestandteile der Wandverkleidung sind bereits fertiggestellt, die restlichen Arbeiten können bei Bedarf anhand eines vorliegenden Kostenvoranschlags abgeschlossen werden. Die neu geschaffene Gaube sorgt für zusätzliches Raumgefühl und viel Tageslicht. Ein großzügiges Badezimmer mit Whirlpool-Badewanne rundet diese Etage ab und verwandelt sie in eine private Rückzugsoase mit besonderem Wohlfühlcharakter.

Im Untergeschoss stehen neben dem Technik- und Lagerraum ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum (ca. 17,60 m² Nutzfläche) zur Verfügung, der zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet und sich ideal als Fitnessbereich, Büro oder privater Rückzugsort nutzen lässt.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und bietet heute ein zeitgemäßes, komfortables Wohngefühl. Die Installation einer Wärmepumpe im Jahr 2021, eine Fußbodenheizung, doppelt verglaste Kunststofffenster sowie Vinylböden in eleganter Eichenoptik verbinden modernes Wohnen mit hoher Energieeffizienz.

Die Fassade auf der Eingangsseite ist bereits gedämmt; die abschließende Gestaltung kann nach individuellem Geschmack erfolgen – ein entsprechendes Angebot liegt vor. Auch kleinere Restarbeiten im Innenbereich lassen sich mit geringem Aufwand realisieren und bieten dem neuen Besitzern die Möglichkeit, letzte Details persönlich zu gestalten. Abgerundet wird das Angebot durch einen überdachten, abschließbaren Stellplatz im Garagenhof.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von dieser besonderen Immobilie! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Lage

Weiherhof überzeugt durch seine außergewöhnlich naturnahe Lage. Der Ortsteil liegt eingebettet zwischen dem Fürther und dem Zirndorfer Stadtwald, dazu fließt der Banderbach durch die



Umgebung. Dichte Wälder, weite Grünflächen und idyllische Spazierwege prägen das Bild – hier verbinden sich erholsame Ruhe und unmittelbare Nähe zur Natur auf ideale Weise. Direkt vor der Haustür eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für Jogging, Spaziergänge und ausgedehnte Radtouren, die bis ins Biberttal führen.

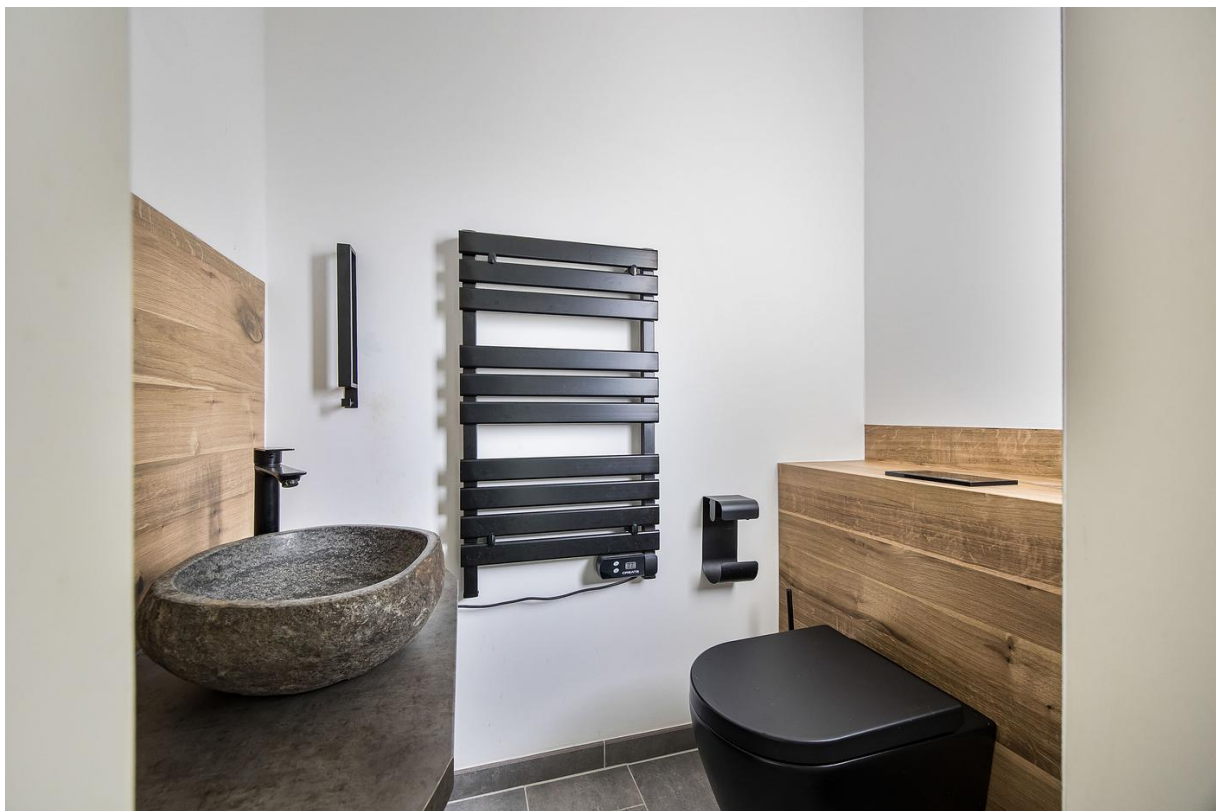
Der Kletterwald Weiherhof bietet am Waldrand spannende Parcours für alle Altersklassen und sorgt für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Familien schätzen außerdem die Nähe zum beliebten PLAYMOBIL-FunPark in Zirndorf, der in nur wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Wer Bewegung und Erholung sucht, findet in den umliegenden Wäldern, auf den Feldwegen und entlang der Flussauen eine beeindruckende Vielfalt an Freizeit- und Naturerlebnissen.

Die Nahversorgung ist komfortabel gesichert: In Zirndorf stehen Supermärkte und Discounter mit einem breiten Sortiment zur Verfügung. Familien profitieren zudem vom AWO-Kindergarten „Sonnenschein“ direkt im Ortsteil. Weiterführende Schulen wie die Realschule Zirndorf und das Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium in Oberasbach sind ebenfalls gut erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Der Bahnhof „Weiherhof“ (Rangabahn RB11) bringt Fahrgäste in etwa 16 Minuten direkt zum Fürther-Hauptbahnhof mit Anschluss an die U-Bahn und den Regionalverkehr. Ergänzend bieten die Buslinien 150 und 178 direkte Verbindungen ins Zentrum von Fürth, Richtung Nürnberg-Schmalau und bis Steinach. Für Autofahrer schaffen die Südwesttangente/B 8 und der Frankenschnellweg A 73 schnelle Verbindungen in die gesamte Metropolregion und Anschluss an die Autobahnen A3 und A6.

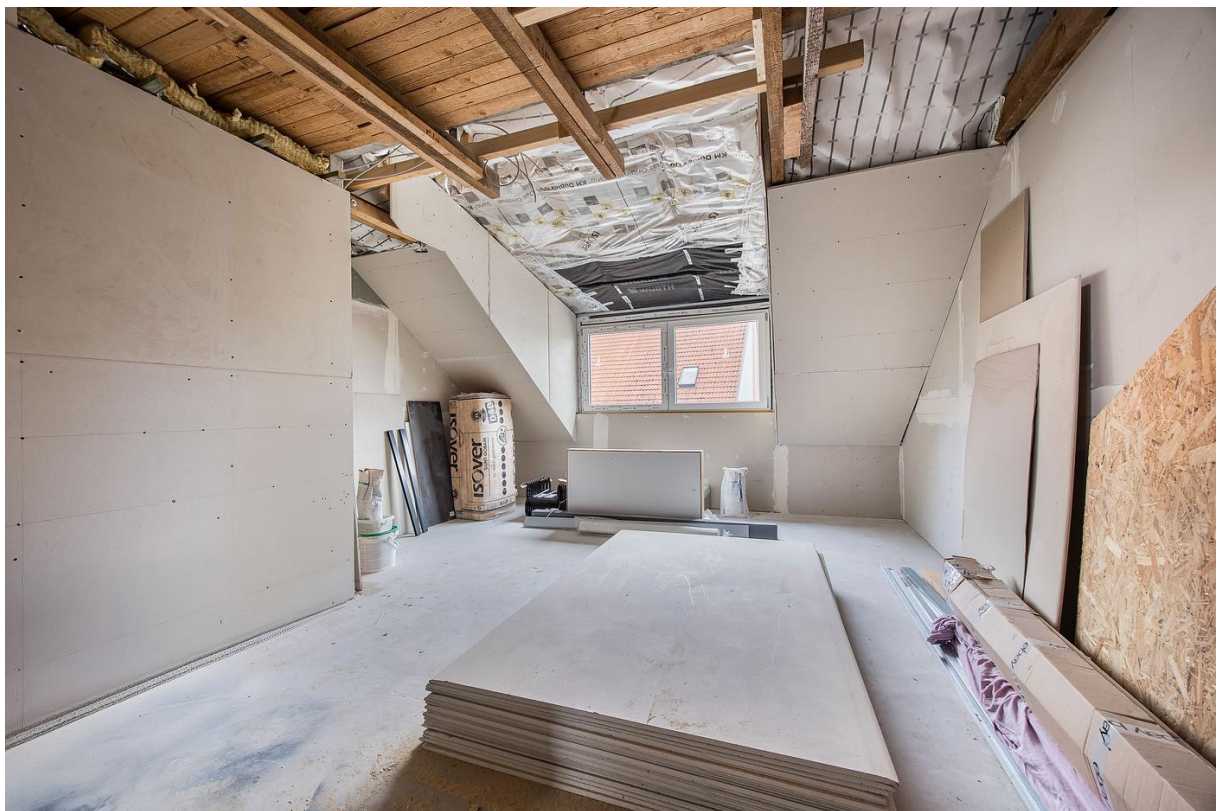






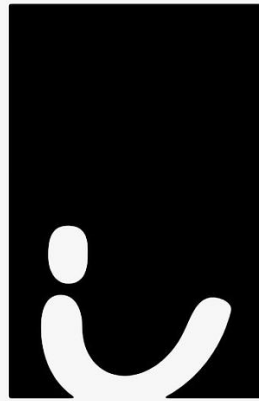








www.immo-smile.de



IMMOsmile
IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN