



## 90513 Zirndorf / Weiherhof

# 3-Zimmer-Wohnung mit Einlieger-Appartement in Zirndorf / Weiherhof

**340.000 €**

Kaufpreis

**152 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

Mehrdad Younesi  
Tel.: 004917680758015  
[mehrdad.younesi@remax.de](mailto:mehrdad.younesi@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	152 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab Sofort
--------------	-----------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	340.000 €
Hausgeld	515 €
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1996
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1996
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### unterkellert

unterkellert nein

## Beschreibung zur Ausstattung

Energieausweis

Art: Verbrauchsausweis

Gültig bis: 30.06.2034

Endenergieverbrauch: 103,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Baujahr lt. Energieausweis: 1996

Wesentlicher Energieträger: Öl

Effizienzklasse: D

Wohnfläche: ca. 112 m<sup>2</sup> + Einlieger-Appartement ca. 21 m<sup>2</sup>  
gesamt ca. 133, m<sup>2</sup>

Terrasse: umlaufend, Ca. 36 m<sup>2</sup>  
Elektrische Markise

Zimmer: 3 + 1-Zimmer-Appartement (ca. 21 m<sup>2</sup>)

Bäder: 1 Bad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC, Fenster + 1 Gäste-WC

Haus: gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 6 Wohneinheiten

Stellplatz: Außenstellplatz direkt vor dem Haus

Nebenräume: Abstellraum

Besonderheit: separates Appartement mit Küchenzeile und Bad derzeit vermietet (Einnahmequelle oder Eigennutzung möglich)



## Beschreibung

Diese großzügige Erdgeschosswohnung beeindruckt durch ihre helle und freundliche Gestaltung sowie eine attraktive Südausrichtung mit freiem Blick ins Grüne. Der kleine Weiher direkt vor dem Haus sorgt für eine idyllische Atmosphäre und macht diese Immobilie zu etwas Besonderem.

Die umlaufende Terrasse mit ausfahrbarer Markise bietet zu jeder Tageszeit den idealen Platz im Freien – vom Frühstück in der Morgensonne bis zum entspannten Abend mit Blick ins Grüne.

Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC und Tageslichtfenster. Ein separates Gäste-WC ergänzt den Wohnkomfort.

Ein Highlight stellt das zur Wohnung gehörende 1-Zimmer-Appartement (ca. 22 m<sup>2</sup>) dar. Es verfügt über eine eigene Küchenzeile sowie Dusche und WC. Derzeit vermietet, eignet es sich ideal als zusätzliche Einnahmequelle oder zur Eigennutzung – etwa für Gäste, Homeoffice oder ein erwachsenes Kind.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Außenstellplatz direkt vor dem Haus sowie praktische, Abstellraum.

## Lage

Die Immobilie liegt in Weiherhof, einem charmanten und gut angebundenen Ortsteil mit hoher Lebensqualität.

ÖPNV: Bushaltestellen wie Weiherstraße (2 Min.) und Weiherhof Bahnhof (5 Min., barrierefrei) sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten: Der Gutzerla Convenience Store liegt nur 8 Gehminuten entfernt.

Gastronomie: Restaurants wie Pizza Maria, zum Weiherhof sind ebenfalls in Laufnähe.

Bildung: Der Sonnenschein Kindergarten ist in ca. 13 Minuten fußläufig erreichbar.

Weiherhof vereint ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen und bester Infrastruktur – eine ideale Kombination für Familien, Paare und Kapitalanleger.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 103.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Bei Erwerb verpflichtet sich der Käufer an RE/MAX Solutions, Herr Younesi, eine Maklerprovision in Höhe von 3,57 % (inkl. MwSt.) des Kaufpreises nach notariellem Vertragsabschluss zu leisten. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklerprovision. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



## HINWEIS ZUM GELDWÄSCHEGESETZ (GWG)

Gesetzliche Pflichten für Immobilienmakler nach dem GWG gemäß §2 Absatz 1 Nr. 10 GWG. Nach diesem Gesetz ist jeder Immobilienmakler verpflichtet, bei Kontaktaufnahme die Identität des Kunden festzustellen. d.h. Ausweispapiere zu kopieren od. zu fotografieren und 5 Jahre aufzubewahren. Bitte bringen Sie zur Besichtigung ein gültiges Ausweisdokument oder die Kopie Ihres Personalausweises mit. Bei juristischen Personen oder Personengesellschaften ist ein Handelsregistrauszug notwendig. Für weitere Informationen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

















