



## 90513 Zirndorf

Wohnen Nähe Bibertauen ...

Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in idyllischer Lage ...



**270.000 €**

Kaufpreis

**87 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Christian Wejda

Tel.: +49 911 777711

[c.wejda@huefner-immobilien.de](mailto:c.wejda@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	87 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1981
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1981
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	270.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	bzw.
vermietet	✓



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓



## Beschreibung

---

Diese schöne Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (2. Stock) eines gepflegten Wohnhauses. Sie wird Ihnen bestimmt wegen dem gemütlichen Ambiente und den angenehm hellen Räumen gefallen.

Die Wohnung verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> und ist wie folgt unterteilt:

Wohn- / Esszimmer ca. 28,6 m<sup>2</sup>  
Schlafzimmer ca. 18,3 m<sup>2</sup>  
Küche ca. 9,0 m<sup>2</sup>  
Bad ca. 7,5 m<sup>2</sup>  
WC ca. 2,1 m<sup>2</sup>  
Kinderzimmer ca. 12,6 m<sup>2</sup>  
Dachloggia ca. 6,6 m<sup>2</sup>

Ausstattung:

heller Wohnbereich  
Isolierglasfenster  
modernes Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und WC  
und ein zusätzliches, separates WC  
Laminat- und Fliesenboden  
Fußbodenheizung  
Gaszentralheizung  
Kellerabteil  
und  
eine sonnige Dachloggia mit südlicher Ausrichtung

Ihr Auto können Sie bequem in einer Einzelgarage parken, die bereits im Kaufpreis inbegriffen ist.

Die Wohnung ist seit Juni 2020 vermietet.  
Die Kaltmiete beträgt monatlich EUR 665,00.  
Der Mieteingang erfolgt pünktlich und zuverlässig.

Ein Eigenbezug ist unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen möglich.

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass an dieser Stelle, wegen der gewünschten Diskretion, keine weiteren Angaben und Bilder veröffentlicht werden.

Auf Anfrage senden wir Ihnen gerne ein ausführliches Exposé mit Bildergalerie.

## Lage

---

im Landkreis Fürth  
in Zirndorf  
im Stadtteil Wintersdorf  
in einer ruhigen Seitenstraße  
in idyllischer Lage -  
in der Nähe der Bibertauen

mit guter Nahverkehrsanbindung durch 3 Buslinien mit Transfer zur U-Bahn sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die Süd-West-Tangente zum Autobahnnetz Nürnberg-Fürth-Erlangen.



Das Zentrum von Zirndorf erreichen Sie in ca. 5 Autominuten.  
Nach Fürth, Nürnberg und Erlangen sind es ca. 15 bzw. 20 Autominuten.

In Zirndorf finden Sie alles, was Sie so täglich brauchen ....  
dazu ein hoher Freizeitwert ...  
der nahegelegene Bibertgrund lädt zum Spazieren, Wandern und Radfahren ein.

## Sonstige Angaben

---

Energieverbrauchsausweis vom 20.11.2024 mit folgenden Angaben: V, Erdgas E, 114,7 kWh, Baujahr  
Gebäude 1981, Baujahr Wärmeerzeuger 2004, Anzahl Wohnungen 10, Gebäudenutzfläche 848 m<sup>2</sup>, D









Dachgeschoss