



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

nach

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m²
Nutzfläche	86,7 m²
Gesamtfläche	201,7 m ²
Grundstücksfläche	251 m²
Zimmer	4

Preise & Kosten

verfügbar ab

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

Seite 1 / 19 Toplage ...





Ausstattung

Toplage ... Seite 2 / 19





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

Toplage ... Seite 3 / 19





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 Wärmeerzeuger 1996, F

Toplage ... Seite 4 / 19







Toplage ... Seite 5 / 19









Toplage ... Seite 6 / 19



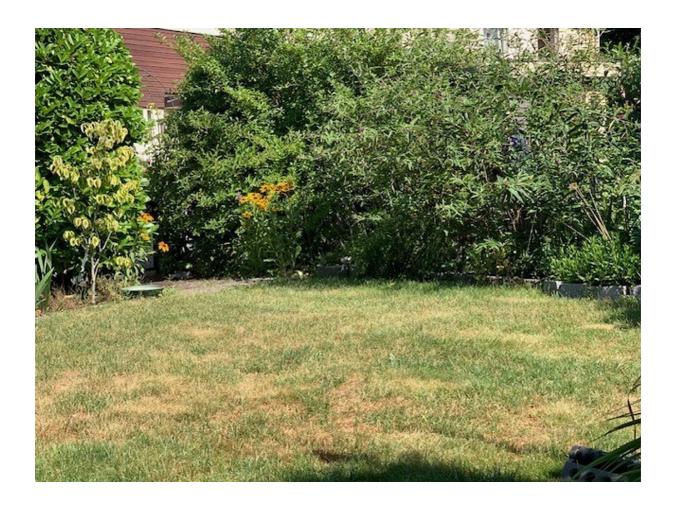




Toplage ... Seite 7 / 19







Toplage ... Seite 8 / 19







Toplage ... Seite 9 / 19









Toplage ... Seite 10 / 19









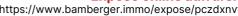
Toplage ... Seite 11 / 19







Toplage ... Seite 12 / 19









Toplage ... Seite 13 / 19







Toplage ... Seite 14 / 19







Toplage ... Seite 15 / 19









Toplage ... Seite 16 / 19









Toplage ... Seite 17 / 19









Toplage ... Seite 18 / 19







Toplage ... Seite 19 / 19