90513 Zirndorf

Gepflegt und großzügig: 3-Familienhaus in Zirndorf-Weinzierlein mit Garten und Garagen

655.000 €
Kaufpreis

257 m²
Wohnfläche

763 m²
Grundstücksfläche

10
Zimmer

DR. SCHAEFER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Dr. Schaefer Immobilien e.K.
Andrea Henrici
Tel.: +49 911 92998-0
henrici@dr-schaefer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	257 m²
Grundstücksfläche	763 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1970

Preise & Kosten

Kaufpreis	655.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	3,57 % (schließt

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.07.2026
gültig bis	14.07.2036
Baujahr (Haus)	1970
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	89.3

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- massive Bauweise aus Hochlochziegeln
- Betondecken
- Satteldach mit Biberschwanzdeckung
- 5 cm Vollwärmeschutz
- Kunststofffenster, überwiegend aus 1991
- Bäder mit Fenster, gefliest und modernisiert
- Ölzentralheizung von Viessmann, Baujahr 2015
- Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage
- Wasserenthärtungsanlage von Grünbeck
- fernablesbare Verbrauchserfassung über die Brunata für Warm- und Kaltwasser sowie Heizkosten
- Rauchmelder mit Fernablesung
- Treppenhaus 2023 renoviert
- Kanalreinigung und -sanierung 2021
- Reinigung des Öltanks 2023
- genehmigte unterkellerte Terrassenerweiterung aus dem Jahr 1979 mit zusätzlicher Werkstatt und WC im Keller
- Keller mit Waschraum, Heizungsraum und Aufenthaltsraum
- separate Wasserzähler für die Waschmaschinen
- großzügige Kellerabteile für EG und 1. OG, für DG direkt im DG
- gemauertes Gartenhaus
- zwei Garagen
- zusätzlicher Kfz-Stellplatz in der Einfahrt

Beschreibung

Es handelt sich um ein unterkellertes Dreifamilienhaus mit insgesamt etwa 260 Quadratmetern Wohn- bzw. ausgebauter Fläche, das auf einem rund 696 Quadratmeter großen Grundstück steht. Zum Objekt gehören zusätzlich zwei Garagen mit einer Grundstücksfläche von 67 Quadratmetern. Ein dritter Kfz-Stellplatz bietet sich in der Einfahrt zum Garten. In den Jahren 1970 erbaut, besticht das Haus durch seinen gepflegten Zustand. Alle drei Wohnungen sind, teils langjährig, an gewissenhafte und ordentliche Mieter vermietet. Ein Gartenhaus mit zahlreichen Gerätschaften zur Pflege des Grundstücks ist vorhanden und wurde ebenso ordnungsgemäß genehmigt wie die Vergrößerung der Terrasse im Erdgeschoss samt Unterkellerung.
Die 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss verfügt über rund 104 Quadratmeter Wohnfläche und einen gefliesten Flur. Die hochwertige Holzdecke in Esszimmer und Korridor schafft ein Gefühl von Wärme und Geborgenheit. Das harmonisch rechteckig geschnittene Wohnzimmer verfügt über eine große Fensterfront und bietet direkten Zugang zur über 20 m² großen Terrasse, von der aus man unmittelbar in den Garten gelangt. Das Bad verfügt sowohl über eine Duschkabine als auch über eine Badewanne, das WC befindet sich in einem separaten Raum. Wie auch die Bäder in den anderen Wohnungen stammt es nicht mehr aus dem Baujahr, sondern wurde modernisiert. Die 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet gut 101 Quadratmeter Wohnfläche, einen Balkon sowie teils einen PVC-Boden in Parkettoptik.
Im Dachgeschoss stehen in der 2-Zimmer-Wohnung rund 52 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Die Dachflächenfenster in Schlaf- und Wohnzimmer wurden im Jahr 2010 eingebaut. Eine einbruchshemmende (RC2) Wohnungstür ist ebenso nachgerüstet. Links neben dem Eingang zur Dachgeschosswohnung befindet sich ein
Abstellraum mit Zugang zum Spitzboden. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken erfolgte nach Angaben der Eigentümerin im Jahr 1976. Ein Genehmigungsnachweis hierfür liegt in der eingesehenen Bauakte nicht vor. Dachgeschossausbauten zu Wohnzwecken sind nach der aktuellen Bayerischen Bauordnung grundsätzlich verfahrensfrei.
Die Wohnungen im EG und im 1. OG verfügen jeweils über ein großzügiges Kellerabteil. Außerdem befinden sich im Hauptteil des Kellers ein Waschraum (separate Wasserzähler für die Waschmaschinen jeder Wohnung), der Heizungsraum sowie ein Aufenthaltsraum. Letzterer ist belichtet und grundsätzlich über einen Heizkörper beheizbar. Der Keller ist sowohl über das Treppenhaus als auch über zwei separate Eingänge von außen zugänglich. Über einen davon gelangt man in ein zweites, kleineres Kellersegment unter der vergrößerten Terrasse. Dieses besteht aus einer Werkstatt sowie einer Toilette.

Lage

Das Objekt befindet sich inmitten einer beschaulichen Wohnsiedlung im lebens- und liebenswerten Zirndorfer Ortsteil Weinzierlein. Eine Kita gibt es in der Parallelstraße, die Grundschule im direkt benachbarten Ortsteil Wintersdorf ist mühelos zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen beispielsweise im Nachbarort Roßtal zur Verfügung. Über die Rothenburger Straße sind Sie sowohl an Zirndorf und Oberasbach als auch an Fürth und Nürnberg gut angebunden. In die genannten Städte gelangen Sie auch mit dem Bus (Linien 112 und 113), die Haltestelle befindet sich nur rund 500 Meter vom Haus entfernt. Eine Busverbindung gibt es auch nach Roßtal. Vom dortigen Bahnhof sind Sie mit der S-Bahn in 17 Minuten am Nürnberger Hauptbahnhof. Besonderes Highlight für Familien: Der Playmobil-Fun-Park ist gerade einmal drei Kilometer entfernt und auch mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Sonstige Angaben

Dank gewissenhafter Pflege und regelmäßiger Modernisierungen befindet sich das Dreifamilienhaus in einem wirklich guten Zustand. Der großzügige Keller, der attraktive Garten und die vorteilhaft

geschnittenen Wohnungen bieten zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Denkbar ist eine vollständige oder teilweise Eigennutzung, etwa als Mehrgenerationenhaus, ebenso wie der Kauf zur Kapitalanlage. Kapitalanleger profitieren dabei von den zuverlässigen, teils langjährigen Mietern.

Keller 1
Keller 2
Keller 3
Keller 4
Keller 5
Flur
Gang
Tankraum
Waschküche
Heizung
WM

Terrasse
Schlafzimmer
Kinderzimmer
Wohnzimmer
Flur
Flur
WC
Bad
Küche
Esszimmer

Balkon
Schlafen
Kind
Wohnen
Flur
Flur
Essen
WC
Bad
Küche

Abstellraum
Schlafzimmer
Wohnzimmer
Gang
Treppenhaus
Esszimmer
Bad/WC
Küche