



## 90513 Zirndorf

# HEGERICH: Stilvolles Reiheneckhaus mit Garten in ruhiger Bestlage von Zirndorf



**1.600 €**

Kaltmiete

**150 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**280 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer

HEGERICH  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

[vermietungnft@hegerich-](mailto:vermietungnft@hegerich-)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	280 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.600 €
Warmmiete	1.810 €
Nebenkosten	80 €
provisionspflichtig	×
Kautionsstext	4950 €



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.03.2026
gültig bis	04.03.2036
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	99.2
Primär-Energieträger	Gas

## Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab 01.05.2026
Haustiere	✓

## Zustand

Baujahr	1980
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Fußbodenzentralheizung
- 2-Fach-verglaste Kunststofffenster
- Rolladen (teilweise elektrisch)
- 1 Gäste-WC im Erdgeschoss
- 1 Badezimmer (Fenster, Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken) im Obergeschoss
- 1 Badezimmer (Fenster, Dusche, WC, Waschbecken) im Dachgeschoss
- Hochwertige Einbauküche inkl. Geräten
- Vollunterkellert
- Terrasse mit Garten
- Einbauschränk im Eingangsbereich
- Einbauschränke im Studio
- Zusätzliche kleine Ebene im Dachgeschoss/Studio
- Balkon im 1. Obergeschoss
- Heizraum/Hobbyraum, Abstellraum
- Waschmaschinenanschluss im Kellerraum



## Beschreibung

Dieses stilvolle Reiheneckhaus mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche verspricht pure Lebensqualität in begehrter und ruhiger Wohnlage von Zirndorf. Die Immobilie erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie ein modernes und zugleich gemütliches Ambiente. Insgesamt stehen Ihnen fünf Zimmer zur Verfügung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen hohen Wohnkomfort bieten.

Im Erdgeschoss bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Terrasse und dem angrenzenden Garten das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und verbinden Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander. Die hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist stilvoll integriert und bietet beste Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und Genießen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC sowie eine einladende Diele.

Das Obergeschoss beherbergt ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer mit eigenem Balkon sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Das großzügige Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet und bietet viel Platz für die ganze Familie.

Im Studio im Dachgeschoss eröffnet sich ein großzügiger Bereich zur individuellen Nutzung – ob als Homeoffice, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich. Ein weiteres Bad mit Dusche, WC und Waschbecken sorgt hier für zusätzlichen Komfort. Eine zusätzliche kleine Dachgeschossebene erweitert die Nutzungsmöglichkeiten.

Das Kellergeschoss bietet mit einem großen Hobbyraum, einem Hauswirtschaftsraum, dem Heizungsraum sowie einem Flur praktische Ergänzungen zum Wohnraum und ausreichend Stauraum.

Eine Einzelgarage steht für zzgl. 50 € monatlich zur Verfügung. Haustiere sind nach Absprache erlaubt.

Die monatlichen Nebenkosten betragen 80 €. Zusätzlich wird eine Strompauschale von 40 € pro Person und Monat berechnet, da das Haus über eine Solaranlage mit Speicher verfügt, die über den Eigentümer betrieben wird und eine nachhaltige Energieversorgung unterstützt.

Für die engere Auswahl der Interessenten ist die Vorlage eines polizeilichen Führungszeugnisses von Vorteil.

Dieses attraktive Reiheneckhaus vereint großzügiges Wohnen, eine ruhige Lage und moderne Ausstattung – ideal für alle, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in angenehmer und gewachsener Wohnlage von Zirndorf und verbindet auf ideale Weise Ruhe, Familienfreundlichkeit und eine hervorragende Infrastruktur. Die Umgebung zeichnet sich durch ein gepflegtes Wohnumfeld mit überwiegend Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern aus und bietet eine entspannte, nachbarschaftliche Atmosphäre.

Der charmante Stadtkern von Zirndorf ist in wenigen Minuten erreichbar und lädt mit kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants zum Verweilen ein. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen.



Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Bus- und Bahnverbindungen besteht eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte, insbesondere an Nürnberg. Somit genießen Sie die Ruhe einer kleineren Stadt und erreichen gleichzeitig das urbane Angebot der Metropolregion in kurzer Zeit.

Für Freizeit und Erholung bietet Zirndorf ein vielfältiges Angebot. Besonders hervorzuheben ist der beliebte Playmobil-FunPark, der überregionale Bekanntheit genießt und ein attraktives Ausflugsziel darstellt. In den Sommermonaten sorgt das Zirndorfer Freibad für Abkühlung und Freizeitspaß. Darüber hinaus laden zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege in der Umgebung zu erholsamen Stunden im Freien ein.

Die Lage bietet somit eine hohe Lebensqualität in ruhiger Umgebung – kombiniert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Ideal für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.  
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

### SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)



















