



90513 Zirndorf

Familienfreundlich & charmant – Ihr neues Zuhause im Herzen von Zirndorf

OERTER
IMMOBILIEN



369.900 €

Kaufpreis

123,95 m²

Wohnfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Oerter Immobilien e.K.

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

info@oerter-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	123,95 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Loggia	1
Balkon / Terrassenfläche	6,45 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	369.900 €
Hausgeld	380,66 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % (inkl.)



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.08.2019
gültig bis	13.08.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1928
Energieverbrauchskennwert	100,8
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1928
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 124,5 m² auf zwei Ebenen (Maisonette)
- Zimmer: 4 + Galerie + Hobbyraum – ideal für Kind, Gäste oder Spielzimmer
- Baujahr: ca. 1928
- Dachgeschossausbau: 2003
- Lage: zentrale Seitenstraße
- Loggia: sonnige Südausrichtung – geschützt & ruhig
- Küche: moderne Einbauküche mit Speisekammer
- Bad: Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
- Zusätzlich: Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- Böden: pflegeleichter Vinyl- & Laminatboden
- Abstellräume: 2 in der Wohnung + Kellerabteil
- Internet: Glasfaseranschluss in Vorbereitung
- Parken: kein Stellplatz, aber freie Parkplätze in direkter Umgebung



Beschreibung

Ein Zuhause zum Ankommen – mitten in Zirndorf und dennoch angenehm gelegen: Diese charmante Maisonettewohnung mit ca. 124 m² Wohnfläche bietet alles, was kleine Familien sich wünschen. Viel Platz auf zwei Ebenen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine Lage, bei der alles fußläufig erreichbar ist.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche. Die moderne Einbauküche verfügt über alle wichtigen Elektrogeräte und eine kleine Speisekammer – praktisch für den Familienalltag. Im ersten Dachgeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie das helle Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Ein separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss bringt zusätzlichen Komfort.

Ein echtes Plus für Familien: Die obere Etage mit Galerie und Hobbyraum lässt sich flexibel nutzen – als Spielzimmer, zusätzlicher Schlafbereich oder ruhiger Rückzugsort für Eltern und Kind.

Die Loggia in Südausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder ein Abendessen im Sommer. Dank der Lage ist sie geschützt und angenehm ruhig, ohne direkte Straßeneinsicht.

Zwei Abstellräume in der Wohnung sowie ein separates Kellerabteil bieten ausreichend Platz für alles, was im Familienalltag untergebracht werden muss.

Die Wohnung liegt in einer wenig befahrenen Seitenstraße mit Anliegerverkehr – ruhig, aber nicht verkehrsfrei. Zum Spielen im Freien eignen sich die umliegenden Spielplätze oder der nahe Stadtwald deutlich besser als der Straßenraum vor dem Haus.

Besonders angenehm für Familien: Der Weg zu Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten oder ärztlicher Versorgung ist kurz – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. So wird der Alltag leichter und das Zuhause zum echten Wohlfühlort für die ganze Familie.

Lage

Diese Wohnung vereint das Beste aus zwei Welten: zentrale Lage in Zirndorf – nur wenige Gehminuten zum Marktplatz, Bahnhof, Supermärkten und Cafés – und gleichzeitig eine ruhige Wohnlage, perfekt für Familien.

Alles Wichtige für Eltern und Kinder ist direkt erreichbar:

Kitas, Grundschulen und weiterführende Schulen in fußläufiger Nähe
Ärzte, Apotheken, Spielplätze, Bäcker ums Eck
Vielfältige Freizeitangebote wie Bibert-Bad, Stadtwald mit Wildgehege oder der Playmobil FunPark ganz in der Nähe
Bahnhof Zirndorf mit RB11 (nach Fürth/Nürnberg), Südwesttangente & Buslinien schnell erreichbar
Glasfaseranschluss im Ausbau – für Streaming, Schule & Arbeiten im Homeoffice
Parken: Kein fester Stellplatz, aber ausreichend öffentliche Parkmöglichkeiten – laut Eigentümern bisher immer problemlos
Kurz gesagt: Eine sichere, praktische und lebendige Umgebung – ideal für junge Familien, die Wert auf kurze Wege, gutes Umfeld und ein liebevolles Zuhause legen.



























