



## 90513 Zirndorf

# Familienfreundliches Einfamilienhaus in naturnaher Lage



**980.000 €**

Kaufpreis

**335,26 m<sup>2</sup>** **692 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Gerd Rogler

Tel.: 0911/230-4516

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	335,26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	70,74 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	692 m <sup>2</sup>
Zimmer	9
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1995
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	980.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.03.2026
gültig bis	11.03.2036
Baujahr (Haus)	1995
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	108,09
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### unterkellert

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

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Teppich	✓
Parkett	✓
Fliesen	✓
Marmor	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Echtholzparkett
- Balkon/Terrasse
- Baujahr: 1995
- Grundstück ca. 692 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 335 m<sup>2</sup>
- 9 Zimmer, voll unterkellert
- Gas-Zentralheizung
- Carport direkt am Haus
- Kamin
- Großer Garten und Terrasse
- 2 Balkone
- Abstellraum



## Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1995 liegt auf einem ca. 692 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Zirndorf und bietet mit rund ca. 335 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt neun Zimmern, viel Platz für Familien sowie zahlreiche Möglichkeiten, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach miteinander zu verbinden.

Der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem Windfang und einer hellen Diele, von der aus gläserne Flügeltüren den Blick in den Wohnbereich freigeben. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses, wobei große Fensterflächen viel Tageslicht hereinlassen und eine einladende, freundliche Atmosphäre schaffen. Ein Kamin sorgt zusätzlich für Wärme und unterstreicht den gemütlichen Charakter des Raumes, während sich von hier aus der Wohnbereich zur Terrasse und in den weitläufigen Garten öffnet.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich am Fenster und das Erdgeschoss wird durch ein weiteres Zimmer ergänzt, das sich sowohl als Arbeits- als auch als Gästezimmer nutzen lässt sowie durch ein helles Badezimmer mit Fenster, das für zusätzliche Funktionalität sorgt.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl fort, wo mehrere gut geschnittene Zimmer flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer bieten. Zwei Badezimmer auf dieser Etage schaffen zusätzlichen Komfort im Alltag, während zwei Balkone angenehme Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien eröffnen und einen schönen Blick in den grünen Garten ermöglichen.

Das ausgebaute Dachgeschoss besticht durch einen offenen, lichtdurchfluteten Studiobereich mit hohen Fensterflächen, die den Raum in angenehmes Tageslicht tauchen und eine besonders helle, freundliche Atmosphäre schaffen. Dieser Bereich eignet sich ideal als Atelier oder Büro und ein weiteres Badezimmer sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten runden die Ebene sinnvoll ab.

Auch das Untergeschoss bietet viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Neben mehreren Keller- und Lagerräumen befindet sich hier ein großzügiger Raum mit angrenzendem Bad, der sich sowohl als Gästezimmer als auch als separater Bereich für größere Kinder oder als Hobbyraum nutzen lässt.

Das Haus ist vollständig unterkellert, wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt und verfügt über einen Carport direkt am Haus. Insgesamt überzeugt die Immobilie durch ihre Großzügigkeit, die vielseitige Raumstruktur und das ruhige Umfeld – ideale Voraussetzungen für komfortables Wohnen, in dem Familien und Einzelpersonen gleichermaßen viel Raum für individuelle Entfaltung finden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?  
Dann vereinbaren Sie noch heute einen Termin mit uns.

## Lage

Die Immobilie liegt im begehrten Stadtteil Anwandten im Südwesten von Zirndorf, in einer ruhigen, gut angelegten Wohnstraße.

Die Lage besticht durch ihre naturnahe Lage am Rande des Ortsbereichs, in unmittelbarer Nähe zu Grünflächen und kleineren Waldarealen, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Gleichzeitig sind wichtige Alltagsziele wie Einkaufsmöglichkeiten, der S-Bahn-Haltepunkt Zirndorf-Anwandten sowie Busanbindungen gut erreichbar und verbinden Sie bequem mit dem Raum Nürnberg-Fürth.

Im Umfeld befinden sich gepflegte Wohnstraßen mit familienfreundlicher Wohnbebauung sowie lokale Treffpunkte wie Spielplätze und Freizeiteinrichtungen, was den Standort besonders auch für



junge Familien attraktiv macht.























# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

