90513 Zirndorf

Ansprechende 2-Zimmer-Balkonwohnung mit TG-Stellplatz – zuverlässig vermietet und wertbeständig

299.900 €
Kaufpreis

53 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

RE/MAX Servicepartner

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Tel.: 004991125522822
claus.hertel@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53 m²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12 m²

Zustand

Baujahr	2014
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.900 €
Hausgeld	258 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2014

Ausstattung

Küche		Heizungsart	
Einbauküche	✓	Zentralheizung	✓

Befeuerung		Fahrstuhl	
Gas	✓	Personen-Fahrstuhl	✓

Stellplatzart	
Tief-Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die Eigentumswohnung verfügt über eine moderne und zum Teil gehobene Ausstattung. Im Einzelnen:

- Grundriss mit Flur als zentraler Verteiler

- Wohnzimmer mit offener Anbindung an den Küchenbereich

- Schlafzimmer separat vom Wohnbereich

- Badezimmer vom Flur aus zugänglich

- Balkon vom Wohnbereich aus zugänglich

- Bodenbeläge im Flur mit großformatigen, dunklen Fliesen, Badezimmer mit

grauen Bodenfliesen und hellen Wandfliesen, Wohnbereich komplett mit Parkettboden

- Balkon mit WPC Dielen

- Handtuchheizkörper im Badezimmer

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung, 2-fach

- Große Fensterflächen im Wohnbereich

- Balkonzugang über bodentiefe Fenstertür

- Innentüren in Weiß

- Eingangstür mit Türschließer

- Badewanne mit Glas Duschabtrennung, Wandhängendes WC, Waschtisch

- Spiegelanlage über dem Waschtisch

- Einbauküche in Weiß mit Ober und Unterschränken samt Elektrogeräten und

mehreren Steckdosen im Arbeitsbereich

- Balkon mit Sichtschutz aus Milchglas und Metallgeländer

- Außenleuchte am Balkon

- Gegensprechanlage im Flur

- Deckenleuchten in den Räumen

Für den PKW ist ein Tiefgaragenstellplatz vorhanden, der zusätzlich mit 15.000 € angeboten wird.
Der Gesamtkaufpreis beträgt somit 314.900 €.

Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Diese seit vielen Jahren zuverlässig vermietete 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 53 m² Wohnfläche befindet sich in einem modernen Gebäude aus dem Jahr 2014 und bietet damit einen zeitgemäßen, instandhaltungsarmen Wohnstandard.

Grundriss & Wohnqualität
Der klar strukturierte Grundriss gibt es her, dass alle Räume direkt vom Flur aus zugänglich sind, was den Alltag effizient und angenehm gestaltet. Die moderne Bauweise sorgt für ein attraktives Wohngefühl, das langfristig eine gute Vermietbarkeit unterstützt.

Wohnbereich mit Balkon
Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und steigern die Wohnqualität. Der direkt angeschlossene Balkon mit Holzdielen und blickdichtem Glasgeländer bietet zusätzlichen Nutzwert und ist ein starkes Argument für Mieter, die Wert auf einen privaten Außenbereich legen.

Offene Küche
Die offene Küche ist kompakt und funktional geplant – ein Vorteil für Mieter, die keine Trennung zwischen Wohnen und Kochen haben wollen. Helle Fronten und ausreichend Stauraum schaffen gute Voraussetzungen für eine pflegeleichte Nutzung.

Schlafzimmer
Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz. Das große Fenster sorgt für angenehmes Tageslicht und ein ruhiges Wohngefühl.

Badezimmer
Das zeitlos geflieste Bad hat kein Fenster, ist mit einer Badewanne samt Glasduschabtrennung, einem Waschtisch und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Die pflegeleichten Oberflächen und die moderne Ausführung reduzieren.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 05.08.2034.
Baujahr lt. Energieausweis: 2014
Endenergieverbrauch beträgt 79,7 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem ruhigen, gewachsenen Teil von Zirndorf und bietet durch ihre Lage eine sehr gute Grundlage für eine langfristig stabile Vermietung.

Versorgung & Alltagsinfrastruktur
Die Nahversorgung ist im direkten Umfeld zuverlässig abgedeckt. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Alltagstauglichkeit. Auch für kurze Wege mit dem Fahrrad ist die Lage gut geeignet – ein Vorteil für Mieter, die Wert auf unkomplizierte Mobilität legen.

Freizeit- und Gastronomieangebot

Das Umfeld bietet ein solides Angebot an Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten. Das Restaurant „Alte Veste“ sowie weitere Anlaufstellen in der Umgebung erhöhen die Standortattraktivität für Mieter, die nach Feierabend kurze Wege schätzen. Insgesamt ist das lokale Angebot überdurchschnittlich, was die Vermietbarkeit zusätzlich stärkt.

Sport & Ausgleich
Sport- und Fitnessmöglichkeiten sind gut erreichbar und sprechen Mieter an, die einen aktiven Lebensstil pflegen. Die Lage eignet sich damit für eine breite Zielgruppe – von jungen Berufstätigen bis hin zu Paaren.

Mobilität & Verkehrsanbindung
Die sehr gute Anbindung an Bus und Bahn ist ein wesentlicher Standortvorteil. Haltestellen sind schnell erreichbar, sodass Mieter auch ohne Auto flexibel bleiben. Mit dem Pkw besteht eine zügige Anbindung an überregionale Verkehrswege, was Pendeln und Wochenendfahrten erleichtert. Der Flughafen Nürnberg ist ebenfalls gut erreichbar und damit ein Pluspunkt für Geschäftsreisende.

Praktische Infrastruktur
Eine Agip-Tankstelle in der Nähe sorgt für zusätzliche Alltagstauglichkeit – ein kleiner, aber relevanter Faktor für viele Mieter.

Wohnumfeld & Stabilität
Das Wohnumfeld wirkt ruhig, gepflegt und von einer vergleichsweise hohen Eigentümerquote geprägt. Dies spricht für ein stabiles, wertbeständiges Umfeld und trägt zu einer langfristig guten Vermietbarkeit bei.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 79.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

****
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

****
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Expose/plan, nicht maßstäblich

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion

Capital
MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top-Makler Nürnberg
Höchstnote für
RE/MAX Immobilien
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler
HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

BELLEVUE
Best Property Agents
2026
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion

RE/MAX
In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie zu vermieten oder verkaufen hat?

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.

Rufen Sie uns an.
Tel. 0171 / 58 79 963

RE/MAX Immobilien
Claus Hertel
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-hertel.de

RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion