90513 Zirndorf

Offene Besichtigung am 06.12.26 - 14.00 Uhr - Zweifamilienhaus mit ausbaufähigem Dachgeschoss



349.900 €
Kaufpreis

232 m²
Wohnfläche

476 m²
Grundstücksfläche

11
Zimmer

RE/MAX Servicepartner

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien
Andrea Wolf
Tel.: 004991125522817
andrea.wolf@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	232 m²
Nutzfläche	500 m²
Grundstücksfläche	476 m²
Zimmer	11

Zustand

Baujahr	1969
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	349.900 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1969

Ausstattung

Befeuerung

Öl	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Zwei abgeschlossene Wohnungen im Erd- und Obergeschoss
- Teilweise ausgebautes Dachgeschoss mit weiterem Ausbaupotenzial
- Renovierungsbedürftiger Gesamtzustand

- Erdgeschoss: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche
- Zusätzliches Zimmer außerhalb der Wohnung mit möglicher wohnlicher Nutzung

- Obergeschoss: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche und Balkon

- Dachgeschoss teilweise ausgebaut mit 3 Zimmern
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Zwei weitere Räume im Rohbau mit Ausbaupotenzial

- Ölzentralheizung aus dem Jahr 1993
- Doppelt verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 1995

- Große Scheune mit Nutzungsmöglichkeit als Garage oder Lagerfläche
- Mehrere kleinere Schuppen
- Zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Holz, Gartengeräte und Werkzeuge

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet handwerklich versierten Käufern sowie Investoren die Gelegenheit, ein großzügiges Wohnhaus nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und neu zu gestalten.

Ein interessantes Angebot für alle, die viel Platz, flexible Nutzungsmöglichkeiten und Entwicklungspotenzial suchen.

Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Sonntag, 06.12.2026 um 14.00 Uhr statt.
Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular.
Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 06.12.2026, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1969 bietet mit ca. 232 m² Wohnfläche auf einem ca. 476 m² großen Grundstück vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder für eine große Familie – hier können individuelle Wohnideen verwirklicht werden.

Das Erdgeschoss beherbergt eine 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m² Wohnfläche. Zusätzlich steht außerhalb der Wohnung ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich bei entsprechender Eignung ebenfalls zu Wohnzwecken nutzen lässt.

Im Obergeschoss befindet sich eine großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche. Ein Balkon ergänzt das Raumangebot und bietet Platz zum Entspannen.

Das Dachgeschoss ist bereits teilweise ausgebaut und verfügt über drei Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und WC. Zwei weitere Räume befinden sich noch im Rohbau und bieten zusätzliches Ausbaupotenzial.

Auch die Nebengebäude bieten zahlreiche Möglichkeiten: Auf dem Grundstück befindet sich eine große Scheune, die beispielsweise als Garage oder großzügige Abstellfläche genutzt werden kann. Mehrere kleinere Schuppen eignen sich ideal als Holzlager, Werkstatt oder zur Unterbringung von Gartengeräten.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2036.
Baujahr lt. Energieausweis: 1969
Endenergiebedarf beträgt 205,1 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger: Öl
Energieeffizienzklasse: G

Lage

Die Immobilie befindet sich im Zirndorfer Ortsteil Banderbach, westlich von Nürnberg. Die Lage verbindet den ländlichen Charme eines gewachsenen Ortsteils mit der Nähe zur Stadt Zirndorf und zur Metropolregion Nürnberg.

Banderbach zeichnet sich durch seine ruhige, dörflich geprägte Umgebung aus. Die umliegenden Felder, Wiesen und Grünflächen bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert und laden zu Spaziergängen, Radtouren und Aktivitäten im Freien ein.

Das Zentrum von Zirndorf ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Kindergärten und Schulen befinden sich in Zirndorf und den umliegenden Ortsteilen.

Durch die Nähe zu Fürth und Nürnberg profitieren die Bewohner von den vielfältigen Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten der Metropolregion. Die Anbindung an das regionale

Straßennetz ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Lage eignet sich besonders für Familien, Mehrgenerationenhaushalte und alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf die Vorzüge einer gut erreichbaren städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Ergänzung zur Verkehrsanbindung: Die Bushaltestelle Banderbach liegt nur etwa 100–200 Meter entfernt. Die Buslinie 150 verbindet den Ortsteil unter anderem mit Zirndorf, Weiherhof und Oberasbach. Der Bahnhof Weiherhof mit Anschluss an die Regionalbahn Richtung Fürth und Cadolzburg befindet sich ebenfalls in der Nähe.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2036.
Endenergiebedarf beträgt 205.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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


Capital
MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top Makler Nürnberg
Höchstnote für
REMAX Servicepartner
Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler
Heft 10/26
Gültig bis: 10/27
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


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


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 mich an.

Tel. 0151 / 115 503 64

REMAX Servicepartner
Andrea Wolf
Zöllnertorstraße 2, 91126 Schwabach
www.remax-wolf.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion