



## 90513 Zirndorf , Mittelfr

GUT+ GÜNSTIG + EFH als 5-Zi.-Neubau-ETW + 115 m<sup>2</sup> Wfl. + Waldrandlage + 2 Bäder + Wärmepumpe - FB-Heizung + Schlüsselfertig + PROVISIONSFREI für Käufer



**496.900 €**

Kaufpreis

**115 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**J. M. LANG Immobilien**

Jochen M. Lang

Tel.: 0911/6808877

[j.m.lang-immobilien@t-online.de](mailto:j.m.lang-immobilien@t-online.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	496.900 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	Provisionsfrei
Carport	€
Duplex	€
Freiplatz	€
Garage	€
Parkhaus	€
Tiefgarage	€
Stellplatz	17.000 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	12.01.2026
gültig bis	12.01.2036
Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	21
Primär-Energieträger	Luft-/Wasser-
Wertklasse	A+

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 30.09.2026

## Zustand

Baujahr	2026
alter.alter_attr	Neubau
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

offene Küche	✓
--------------	---

### Befeuerung

Elektro	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Die folgenden Ausstattungen stellen nur eine erste Übersicht dar. Alle Details sind in der notariellen Baubeschreibung festgehalten.

- + Aussen- und Wohnungstrennwände in Massivbauweise (Kalksandsteinmauerwerk)
- + Wärmedämmverbundsystem zur Isolierung
- + Fußbodenheizung in allen Räumen
- + 3-fach isolierverglaste Fenster mit elektrischen Aussenrolläden (ausgenommen Gäste-WC und Dachflächenfenster)
- + Wannenbad im Obergeschoss mit Entlüftungssystem (Badewanne, WC, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss)
- + Duschbad im Dachgeschoss mit Fenster (Dusche, WC, Waschbecken)
- + beide Bäder raumhoch gefliest an geraden Wänden
- + Gäste WC mit Fenster im EG
- + dezentrale Warmwasser-Versorgung je Wohnung - kein Legionellenrisiko und optimale, verbrauchsabhängige Kostenkontrolle
- + Bodenfliesen in Diele, Küche, Gäste-WC und den Bädern
- + pflegeleichte Vinylböden in Holzoptik in allen Zimmern
- + Datenleitungen in allen Zimmern
- + Gartenterrasse wird auf ca. 16 m<sup>2</sup> Gesamtfläche mit Betonwerksteinplatten belegt
- + Einzäunung des privaten Grundstücksanteils mit Gartentüre zum Waldrand
- + Abstellraum zur alleinigen Nutzung im Zugangsbereich der Wohnanlage

Die Beheizung erfolgt über eine gemeinschaftliche Luft-/Wasser Wärmepumpe die in einem zentralen Technikhaus untergebracht ist.



## Beschreibung

Diese Neubauwohnanlage ist aufgrund des günstigen Preis-/Leistungsverhältnisses eine gute Gelegenheit für Selbstbezieher und Kapitalanleger, die als Vermieter die degressive AfA nutzen können.

Es werden insgesamt nur 7 Wohnungen (WEG-Aufteilung) mit 2 Baukörpern in optischer Form von Reihenhäusern errichtet.

Jede Wohnung verfügt auf 3 Ebenen über insgesamt 5 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC und eine Galerie im Dachgeschoss.

Diese Mittelwohnung erhält einen eigenen, abgeschlossenen Abstellraum im Zugangsbereich der Wohnanlage um zusätzlichen Stauraum zu gewinnen.

Die gelungene Aufteilung dieser Mittelwohnung mit ca. 115 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche bietet im Erdgeschoss:

Diele, Gäste-WC mit Fenster, Garderobe, offene Küche (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit Fenster und einen hellen, ca. 27 m<sup>2</sup> umfassenden Wohn-Essbereich mit zwei bodentiefen Doppel-Fenstertüren.

Von hier hat man Zugang zur insgesamt ca. 16 m<sup>2</sup> großen Südterrasse und dem abgegrenzten, privaten Gartenanteil (= Sondernutzungsrecht).

Über eine formschöne, gut begehbare Treppe mit Buche-Holzstufen gelangt man in die erste Etage.

Durch die Vollgeschossbauweise ohne Schräge sind alle Räume gut belichtet und ideal möblierbar.

Hier sind das Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>) und 2 gleichwertige Kinderzimmer (je über 8 m<sup>2</sup>) sowie das Hauptbad mit Wanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss untergebracht.

Durch die Galerie mit Dachflächenfenster werden auch der darunter liegende Treppenbereich sowie der Flur im Obergeschoss mit Tageslicht versorgt. Ein gemütlicher Studioraum (ca. 11 m<sup>2</sup>) und ein Duschbad mit Dachflächenfenster vervollständigen den Wohnkomfort mit Hauscharakter.

Die Westausrichtung des Wohn- und Gartenbereichs gewährleistet gute Sonnen- und Lichtverhältnisse.

Die Wohnungen werden bezugsfertig hergestellt, inklusive Malerarbeiten, Bodenbelägen und Sanitärausstattung.

Erschließungskosten und Gemeinschaftsanlagen (Wege, Haustechnik) sind im notariellen Kaufpreis enthalten.

Eine Kostenersparnis durch entfallende Zwischenfinanzierungszinsen und eine zusätzliche Sicherheit für den Käufer ist die Kaufpreiszahlung erst bei Bezugsfertigkeit.

Der aktuelle Bautenstand ist bereits weit fortgeschritten, es erfolgt derzeit der Innenausbau.

Die Bezugsmöglichkeit ist für Sommer 2026 geplant.

Der als Sondernutzungsrecht ausschließlich für diese Wohnung zugehörige Garten hat eine Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> und ist zum Wald ausgerichtet.

Auf der Gemeinschaftsfläche sind Stellplätze für Fahrräder und Mülltonnen vorhanden.

Zu jeder Wohnung sind 2 fest zugeordnete, gepflasterte Aussenstellplätze (mit Elektroanschluss) zusätzlich zu erwerben. Der Kaufpreis je Stellplatz beträgt 8.500,- €. Der Gesamtkaufpreis der hier angebotenen Wohnung Nr. 6 mit beiden Stellplätzen beträgt 513.900,- €

Wir bieten Ihnen gerne nach entsprechender Terminvereinbarung eine individuelle Besichtigung vor Ort an.

Sie erwerben direkt vom Bauträger ohne Käuferprovision.

Die gesetzliche Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre für das Bauwerk.

## Lage

Die Wohnanlage entsteht in idyllischer, ruhiger Lage unmittelbar am Waldrand in dem zur Stadt Zirndorf gehörenden Ortsteil Weinzierlein. Die im Landkreis Fürth gelegene Stadt Zirndorf bietet eine



gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Vereinen, einem Hallen - und Freibad und ist Standort des Landratsamtes.

In Zirndorf-Anwanden oder Roßtal befinden sich Haltestellen der S-Bahn Linie S4 mit schneller Verbindung nach Nürnberg.

Über die Rothenburger Straße erreicht man gut die Städte Fürth und Nürnberg sowie den Autobahnzubringer "Südwesttangente".

Es bestehen Busverbindungen nach Zirndorf und Fürth (Linien 112 und 151). Die Bushaltestelle an der Neuseser Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Gastronomie finden Sie in Zirndorf und Oberasbach. Beide Städte sind in etwa 10 Minuten Fahrzeit mit dem Auto erreichbar.

In Weinzierlein sind eine Kinderkrippe und ein Kindergarten vorhanden. Im benachbarten Ortsteil Wintersdorf befinden sich ein eine weitere Kindertagesstätte und eine Grundschule. Mittelschule sowie Realschule sind in Zirndorf vorhanden. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in Oberasbach.

Für Freizeitaktivitäten bieten sich die naturnahe Umgebung oder Vereine und Kultureinrichtungen (z. B. Volkshochschulen) in Zirndorf, Oberasbach oder Roßtal an.

## Sonstige Angaben

Der Verkauf erfolgt ohne Käuferprovision. Sie erwerben direkt vom Bauherrn.

Damit entfällt die Verpflichtung zum Abschluss eines Maklervertrages für Sie als Kaufinteressent. Wir stehen Ihnen als alleinbeauftragter Vermittler in allen Fragen zum Objekt als Berater zur Verfügung.

Grundlage für das Kaufobjekt ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit der beurkundeten Baubeschreibung und den beurkundeten Plänen.

Sämtlich Angabe in diesem Exposé stammen aus den vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Unterlagen.

Die Grundrisse sind unverbindliche Skizzen und nicht zur Maßentnahme geeignet. Möblierungen sind nur beispielhafte Darstellungen.

Eine Gewähr oder Haftung durch uns als beauftragtem Vermittler ist ausgeschlossen.

Für dieses Exposé wird vom Vermittler keine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit übernommen.

Irrtum, Zwischenverkauf sowie Änderungen bleiben vorbehalten.

Für die Wohnung erhalten Sie bei der Übergabe einen Energiebedarfsausweis nach dem Gebäudeenergiegesetz.

Für eine Besichtigung und persönliche Beratung stehen wir Ihnen nach Terminvereinbarung gerne zur Verfügung - sprechen Sie uns bitte an!

Wenn Sie eine vorhandene Immobilie bewerten und verkaufen möchten, so sind wir auch hierfür Ihr kompetenter und persönlicher Ansprechpartner.













