



## 90513 Zirndorf

# Zentrale Maisonette mit Loggia, Galerie & viel Raum – 4 Zimmer auf 2 Ebenen in Zirndorf

OERTER  
IMMOBILIEN



**349.900 €**

Kaufpreis

**124 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Oerter Immobilien e.K.**

Oerter Immobilien e.K.

Tel.: 0911 - 39 410 500

[info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	7 m <sup>2</sup>

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.08.2026
--------------	------------

### Zustand

Baujahr	1928
letzte Modernisierung	2020

### Preise & Kosten

Kaufpreis	349.900 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	14.08.2019
gültig bis	13.08.2029
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1928
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	100.8
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- \* Ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Maisonette über zwei Ebenen
- \* Baujahr 1928 / Dachgeschossausbau 2003
- \* Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Gestaltung
- \* Einbauküche inklusive
- \* Sonnige Loggia mit Südausrichtung
- \* Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- \* Separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- \* Galerie + zusätzlicher Raum im Dachgeschoss
- \* Speisekammer und mehrere Abstellmöglichkeiten
- \* Vinyl- und Laminatböden, Fliesen
- \* Kellerabteil
- \* Kleine, gepflegte Eigentümergemeinschaft



## Beschreibung

Diese Maisonettewohnung bietet auf ca. 124 m<sup>2</sup> ein großzügiges und vielseitig nutzbares Wohnkonzept über zwei Ebenen – ideal für alle, die Wohnen, Arbeiten und Rückzug flexibel kombinieren möchten.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt mit sichtbaren Holzbalken, viel Tageslicht und angenehmer Raumhöhe. Die integrierte Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in den Raum ein.

Zusätzliche Freiräume entstehen durch die Galerieebene sowie weitere Zimmer und praktische Nebenflächen wie Abstellräume und Speisekammer.

Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, ergänzt durch ein separates Gäste-WC.

Ein Highlight ist die sonnige Loggia mit Südausrichtung – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung.

Wichtig: Ein eigener Stellplatz ist nicht vorhanden. Die aktuellen Eigentümer haben jedoch in wenigen Gehminuten Entfernung zwei Stellplätze angemietet, die bei Bedarf ggf. übernommen werden können.

Die Einbauküche in der Wohnung kann für 5.000 € mit übernommen werden.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage

## Lage

Der historische Stadtkern ist nur wenige Gehminuten entfernt und prägt das Umfeld mit seinem gewachsenen Charakter und einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auch die Anbindung ist überzeugend: Über die Südwesttangente (B8) erreichen Sie schnell die Autobahnen A6, A73 und A9 sowie die Städte Nürnberg und Fürth. Der Bahnhof Zirndorf ist fußläufig erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die umliegenden Städte.

Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Der Stadtwald, Spazierwege entlang der Bibert sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Lebensqualität.“

## Sonstige Angaben

Wir sind der Makler mit dem Wow-Faktor: Oerter Immobilien steht für schnelle, strukturierte und erfolgreiche Verkäufe. Unser Anspruch ist es, Ihre Immobilie nicht einfach nur zu vermarkten – wir begeistern Käufer und erzielen für Sie Ergebnisse, die überzeugen.

Dank klarer Prozesse, einer fundierten Marktwertermittlung mit echten, realistischen Preisen und unserer einzigartigen Vermarktungsstrategie schaffen wir Vertrauen bei Käufern und sorgen für kurze Verkaufszeiten.

Aktuell suchen wir dringend weitere Häuser und Wohnungen für wirklich kaufbereite Interessenten –



Menschen, die ihre Finanzierung bereits gesichert haben und bisher leider nicht das passende Zuhause finden konnten. Wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann jetzt: Profitieren Sie von unserer Erfahrung, unserer Struktur und unserem Wow-Faktor – und sichern Sie sich ein hervorragendes Ergebnis.

Rufen Sie uns direkt an unter 0911 / 39410 500 oder schreiben Sie uns an [info@oerter-immobilien.de](mailto:info@oerter-immobilien.de)

Ihre Immobilie könnte schon der nächste Erfolg sein!

Mehr über uns: [www.oerter-immobilien.de](http://www.oerter-immobilien.de)





























