



## 90513 Zirndorf

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen, Wellnessbereich und viel Platz in ruhiger Lage



**320.000 €**

Kaufpreis

**94,14 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Domizil GmbH**

Sebastian Dertinger

Tel.: 0911/9777524

[dertinger@berlet-immobilien.de](mailto:dertinger@berlet-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	94,14 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	320.000 €
Hausgeld	361,38 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 inkl. MwSt.
Courtage-Hinweis	3,57 inkl. MwSt.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	01.07.2022
gültig bis	30.06.2032
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1972
Energieverbrauchskennwert	117,9
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

## Allgemeine Infos

verfügbar ab Herbst 2025

## Zustand

Baujahr 1972  
Zustand gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Teppich	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



## Beschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet viel Platz für die ganze Familie und überzeugt mit durchdachten Details und einer ruhigen Lage in Weiherhof.

Die Wohnung besticht durch einen praktischen Eingangsbereich, der den Weg zu einem großzügigen Abstellraum und einem separaten WC ebnet. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight und mit sowohl einer Dusche als auch einer Badewanne ausgestattet, dazu kommen zwei Waschbecken – ideal für die morgendliche Routine.

Für Hobbyköche oder diejenigen, die gern gemütlich zu Hause kochen, bietet die separate Küche mit Fenster eine angenehme Atmosphäre. Zwei Kinderzimmer sowie das helle und freundliche Schlafzimmer bieten viel Platz zum Entspannen. Das großzügige Wohnzimmer ist der zentrale Treffpunkt und öffnet sich zu einem großen Balkon, der sich über das Schlafzimmer und das Wohnzimmer erstreckt – ein idealer Ort zum Entspannen an schönen Tagen.

Ein weiterer Balkon, der vom Kinderzimmer zugänglich ist, ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Freiraum im Freien.

Das Mehrfamilienhaus, 1972 erbaut, wurde 2016 mit einer neuen Heizung ausgestattet und bietet somit modernen Komfort. Zusätzlich sorgt ein Aufzug für barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Ein Außenstellplatz sowie ein Kellerabteil gehören ebenfalls zur Wohnung und bieten praktischen Stauraum und Parkmöglichkeiten.

Das Highlight der Wohnanlage ist der exklusive Wellnessbereich mit Pool und Sauna, der von den Bewohnern genutzt werden kann – ideal für erholsame Momente nach einem langen Tag.

Zusammenfassung:

- 4-Zimmer-Wohnung im 1. OG
- Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken
- Praktischer Abstellraum und separates WC
- 2 Kinderzimmer und ein Schlafzimmer
- 2 Balkone: Einer vom Kinderzimmer und einer vom Wohnzimmer/Schlafzimmer
- Außenstellplatz und Kellerabteil
- Aufzug im Gebäude
- Wellnessbereich mit Pool und Sauna zur exklusiven Nutzung
- Ruhige Lage in Weiherhof

Ideal für Familien oder Paare, die viel Platz und ein angenehmes Wohnumfeld suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

## Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Zirndorf, Weiherhof, einer charmanten Stadt im Landkreis Fürth, die durch ihre hervorragende Anbindung und hohe Lebensqualität besticht.

Zirndorf liegt nur wenige Kilometer westlich von Nürnberg und ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Die Autobahn A6 und A73 sind in wenigen Minuten zu



erreichen, was eine schnelle Anbindung an die Metropolregion Nürnberg bietet.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten sind in der Nähe und bieten eine optimale Versorgung für Familien.

Für Erholungssuchende bietet Weiherhof zahlreiche Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen. Der nahegelegene Kletterwald und die Umgebung des Bibertals sind ideale Orte für Naturfreunde und Sportbegeisterte.

Die gute Nachbarschaft und das ruhige Wohnumfeld machen diese Lage besonders attraktiv für Familien, Paare und Senioren.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Immobilie in Zirndorf nicht nur durch ihre zentrale Lage, sondern auch durch die hohe Lebensqualität und die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten besticht. Ein idealer Ort, um sich niederzulassen und das Leben zu genießen!































