



## 90513 Zirndorf

Heute Kapitalanlage ... Morgen Eigenbezug ...  
Moderne 3 Zimmer - Eigentumswohnung mit Garten ...



**440.000 €**

Kaufpreis

**80 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

**Ihr Ansprechpartner**

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	440.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2013
----------------	------

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	bzw.
--------------	------

### Zustand

Baujahr	2013
---------	------



## Ausstattung

---



## Beschreibung

Dieses Objekt ist ein Schmuckstück ... nicht zu vergleichen mit anderen Wohnungen ...

Es handelt sich um eine top gepflegte Wohnung im Erdgeschoss einer modernen Wohnanlage. Die Wohnung verfügt über eine anrechenbare Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und wird Ihnen bestimmt wegen der durchdachten Aufteilung und der guten Ausstattung gefallen.

Die Ausstattung: massive Bauweise - moderne Architektur - hochwertige Ausstattung  
z. B.

hochwertige Isolierglasfenster in Kunststoffausführung

Kunststoffrollläden

Fensterbänke aus Naturstein

Echtholzparkett

gehobene Sanitärausstattung:

Tageslichtbad mit Badewanne, bodengleiche Dusche, Badeinbaumöbel, Hänge- WC etc.

Die Aufteilung:

wohnliche Diele ca. 7,8 m<sup>2</sup>

großer Wohn- / Essbereich ca. 28,5 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 14,9 m<sup>2</sup>

Arbeitszimmer ca. 10,3 m<sup>2</sup>

Küche ca. 7,1 m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 1,7 m<sup>2</sup>

überdeckte Terrasse ca. 16 m<sup>2</sup>

mit schönem Blick in den Privatgarten ...

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit einer Fläche von ca. 7 m<sup>2</sup>  
und ein KFZ- Stellplatz in der Tiefgarage

Die Wohnung ist seit 3 Jahren vermietet. Ein Eigenbezug ist unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist möglich.

Weitere Angaben mit Bildern erhalten Sie gerne auf Anfrage.

## Lage

einfach top -

Nordstadt - Nähe Alte Veste -

ruhige Seitenstraße - nur Anliegerverkehr -

ca. 10 Gehminuten zur Stadtmitte -

ca. 1 km zum Autobahnzubringer mit Anschluss an das Autobahnnetz -

Zirndorf befindet sich ca. 4 km westlich von Fürth und ca. 7 km westlich von Nürnberg.

Sie haben 10 Gehminuten zum Bahnhof mit Anschluss nach Fürth, 4 Minuten zum Bus nach Fürth und 8 Minuten zum Bus nach Nürnberg.

In Zirndorf sind alle Schulen vorhanden - Grund- Haupt- und Realschule, bzw. Gymnasium im angrenzenden Oberasbach. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Kindergarten, Post etc. erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. Universität und Hochschulen befinden sich in Nürnberg, Fürth und Erlangen.

## Sonstige Angaben



Energiebedarfsausweis vom 14. April 2014 mit folgenden Angaben: 39,8 kWh, Gas, Strommix, Solarthermie, Bj. Gebäude 2013, Bj. Anlagentechnik 2013, A







9 von 17

