

# Exposé

## Reihenhaus in Zirndorf

### Traumhaftes Reihenhaus mit 5 Zimmern - Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. **OM-328518**

**Reihenhaus**

Verkauf: **599.000 €**

90513 Zirndorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	230,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Zirndorf Weiherhof erwartet Sie dieses vollständig modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1969. Im Jahr 2024 umfassend saniert, präsentiert sich die Immobilie mit einer Kombination aus zeitlosem Stil, hochwertiger Ausstattung und zukunftssicherer Energieeffizienz.

Mit fünf Zimmern auf drei Etagen bietet das Haus vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei gemütliche Kinderzimmer, ein elegantes Hauptschlafzimmer und ein modernes Studio im Dachgeschoss sorgen für ausreichend Platz für Familie, Hobbys oder berufliche Nutzung. Der beheizte Hobbyraum im Keller ist ideal für sportliche Aktivitäten, kreative Projekte oder als Rückzugsort.

Dank der neuen Luft-Wasser-Wärmepumpe und umfangreicher energetischer Sanierungen erreicht das Haus die Energieeffizienzklasse B. Dies bedeutet nicht nur geringere Energiekosten, sondern auch einen nachhaltigen Beitrag für die Zukunft.

Besonders praktisch: Eine Garage kann für 15.000,- Euro zusätzlich erworben werden und rundet das Angebot ideal ab.

## Ausstattung

Ihre neue Wohlfühloase

Der offene Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss lädt zu gemütlichen Stunden ein. Große Fenster durchfluten den Raum mit Tageslicht und bieten einen Zugang zur sonnigen Terrasse sowie zum gepflegten Garten – perfekt für entspannte Familiennachmittage oder sommerliche Grillabende. Die moderne, offene Küche schafft eine einladende Atmosphäre für gemeinsames Kochen und Genießen.

Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon, der einen herrlichen Blick in die ruhige Nachbarschaft bietet. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das stilvolle Tageslichtbad überzeugt mit einer modernen Ausstattung und sorgt für Komfort im Alltag.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein helles Studio mit hochwertigem Parkettboden und mehreren Dachfenstern. Ob als Homeoffice, Atelier oder privater Rückzugsort – hier können Sie Ihre individuellen Bedürfnisse verwirklichen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Ihr neues Zuhause wartet auf Sie

Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie Ihr neues Traumhaus in Zirndorf Weiherhof! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre und den zahlreichen Vorzügen dieser Immobilie begeistern.

Bitte senden Sie Ihre Anfrage über das Kontaktformular und geben Sie Ihre Telefonnummer an, damit wir Sie zeitnah kontaktieren können. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses moderne und familienfreundliche Zuhause persönlich vorzustellen.

## Lage

Zirndorf Weiherhof gehört zu den beliebtesten Wohnlagen der Region und bietet die perfekte Balance zwischen Ruhe, Natur und Stadtnähe. Das Haus liegt unweit des Spielplatzes an der Humboldtstraße, einer grünen Oase, die besonders bei Familien geschätzt wird. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Reihenhäusern sowie einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders komfortabel. Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Ob ausgedehnte Spaziergänge in der Natur, Besuche des nahegelegenen Spielplatzes oder sportliche Aktivitäten in der Umgebung – hier kommt die ganze Familie auf ihre Kosten.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell nach Zirndorf, Fürth oder Nürnberg gelangen. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden, um Ihre Ziele in der Region bequem zu erreichen.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich I

# Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich II



Offener Wohnbereich III

# Exposé - Galerie



Erholsames Schlafzimmer



Helles Badezimmer

# Exposé - Galerie



Schönes Kinderzimmer