Exposé

Wohnung in Zirndorf

Modernisiert - Naturblick - schöne Ausstattung - kurze Wege - provisionsfrei

Objekt-Nr. OM-276675

Wohnung

Verkauf: **280.000 €**

90513 Zirndorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	63,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Objektbeschreibung

- bezugsfertige sehr ruhige 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre

- Wohnfläche: ca. 63qm

- wettergeschützter Süd-West-Balkon mit Blick in den Garten

- KFW-Dachmodernisierung 2019

- Renovierung Wärmedämm-Fassade 2022

- alle Fenster und Rollläden erneuert 2022

- Balkonsanierung 2023

- Erstbezug nach Wohnungsrenovierung 2024

- OSRAM-LED-Lichtkonzept 2024

- Massivholz-Steckdosen&Lichtschalter 2024

- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

- Böden aus poliertem sehr robustem Feinsteinzeug

- Natursteinwandvertäfelungen

- Vorratskammer / Abstellraum in der Wohnung

- eigener Hobby-/Lager-/Hauswirtschaftsraum im Keller

- angenehme Raumhöhe: 254cm

- monatliches Hausgeld: 273€

- zur Wohnung sind 6 Stufen zu überwinden

- eine abschließbare oberirdische Einzelgarage kann bei Bedarf separat erworben werden

- es fällt keine Vermittlungsprovision an

- Energieverbrauch: 113,4 kWh/(m² * a) gemäß Energieverbrauchsausweis vom 12.11.2018 (gültig bis 11.11.2028)

- wesentlicher Engergieträger: Heizöl (Zentralheizung)

- Energieeffizienzklasse: D

- Baujahr laut Energieausweis: 1971 (Fertigstellung 1972)

- Gebäudetyp: Wohngebäude

- Baujahr Wärmeerzeuger: 2009

Mit hochwertigen Materialien und Ausstattungselementen wurde die komfortable Wohnung umfangreich modernisiert und ein stilvolles und zugleich langlebiges Ambiente zum Wohnen und Wohlfühlen geschaffen. Bei der Herstellung wurde besonders auf Präzision und Detailtreue geachtet. Ca 65,5qm Grundfläche verteilen sich optimal auf ein großes helles Wohnzimmer mit Essbereich und die vorgelagerte sonnige Süd-West-Loggia, sowie auf ein quadratisches Schlafzimmer, eine Küche mit Platz für eine L-Küchenzeile und einen kleineren Frühstückstisch, einen Vorrats-/Abstellraum, ein helles Bad mit Badewanne, Dusche und WC. Die Fassade und das Dach sind energetisch gedämmt und sorgen für bezahlbare Energiekosten. Hausmeisterservice, Gebäudereinigung, Winterdienst, Gärtner und Funkverbrauchszähler sorgen für die Freiheit sich anderen Dingen zuwenden zu können. In der Wohnung stehen in Küche und Bad Waschmaschinenanschlüsse zur Verfügung, ein

weiterer Anschluss wäre bei Bedarf im eigenen Kellerraum einrichtbar. Dieser ca. 8 qm große private Hauswirtschafts- und Hobbyraum verfügt über einen Stromanschluss und ein kleines Fenster, hier kann zudem auch ein Wäschetrockner und ein Gefrierschrank betrieben werden. Auf dem 4115qm großen Grundstück mit diversen großen alten Bäumen stehen 6 Häuser mit jeweils 6 Wohnungen auf drei Etagen (EG, 1.OG, 2.OG), insgesamt beinhaltet das Anwesen 33 Wohnungen. Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern und ebenfalls kleinen Mehrfamilienhäusern. Der Blick vom Balkon bzw aus Wohnzimmer und Küche fällt auf den Baumbestand des Anwesens und dahinter in einen Obstgarten und sorgt für permanente Urlaubsgefühle.

Sonstiges

§§: Alle im Inserat enthaltenen Angaben sind ohne Gewähr und insofern unverbindlich zu behandeln. Bitte überprüfen Sie die für Ihre Kaufentscheidung maßgeblichen Daten und Beschaffenheiten anhand der verfügbaren schriftlichen Dokumente sowie maßgeblich bei Besichtigungen vor Ort. Die im Exposé abgedruckten Baupläne gelten als nicht maßstabsgetreu und können von den tatsächlichen Beschaffenheiten abweichen. Die hier getätigte Kaufpreisangabe ist unverbindlich, der tatsächliche Kaufpreis wird erst im notariellen Kaufvertrag verbindlich festgelegt. Die Fotos und Texte dieses privaten Inserats sind mein Eigentum und dürfen von Dritten nicht kopiert und öffentlich verwendet werden.

Lage

- Zirndorf-West

- absolut ruhige Lage abseits der öffentlichen Straße (Privatzufahrt)

- Bushaltestelle 120m

- Rewe 500m

- Bahnhof Zirndorf-Kneippallee 1000m

- Hauptbahnhof Zirndorf 1100m

- Apotheken & Ärzte 1000m

- Fürther Stadtwald 1100m

- diverser Einzelhandel und Restaurants 700m bis 1100m

- Zirndorfer Schwimmbad 1800m

- Hauptbahnhof Fürth 7km

- Auffahrt SüdWestTangente 3km bzw. 5min

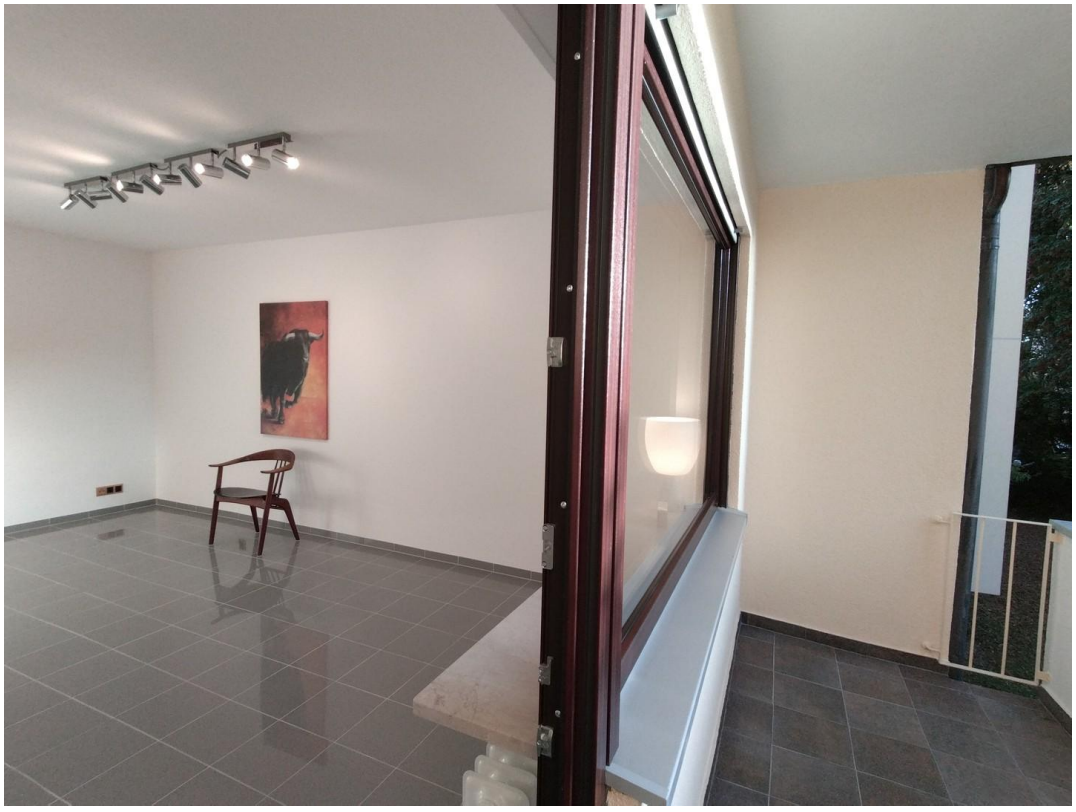
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

sonnige große Loggia

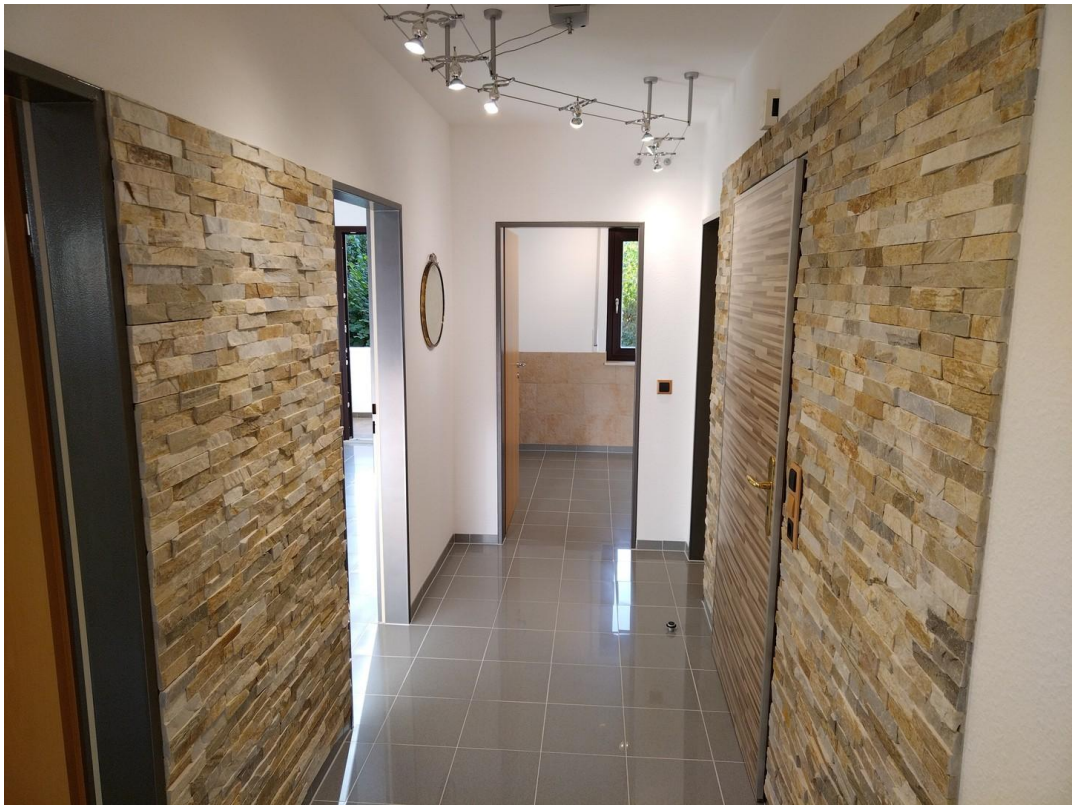
Exposé - Galerie

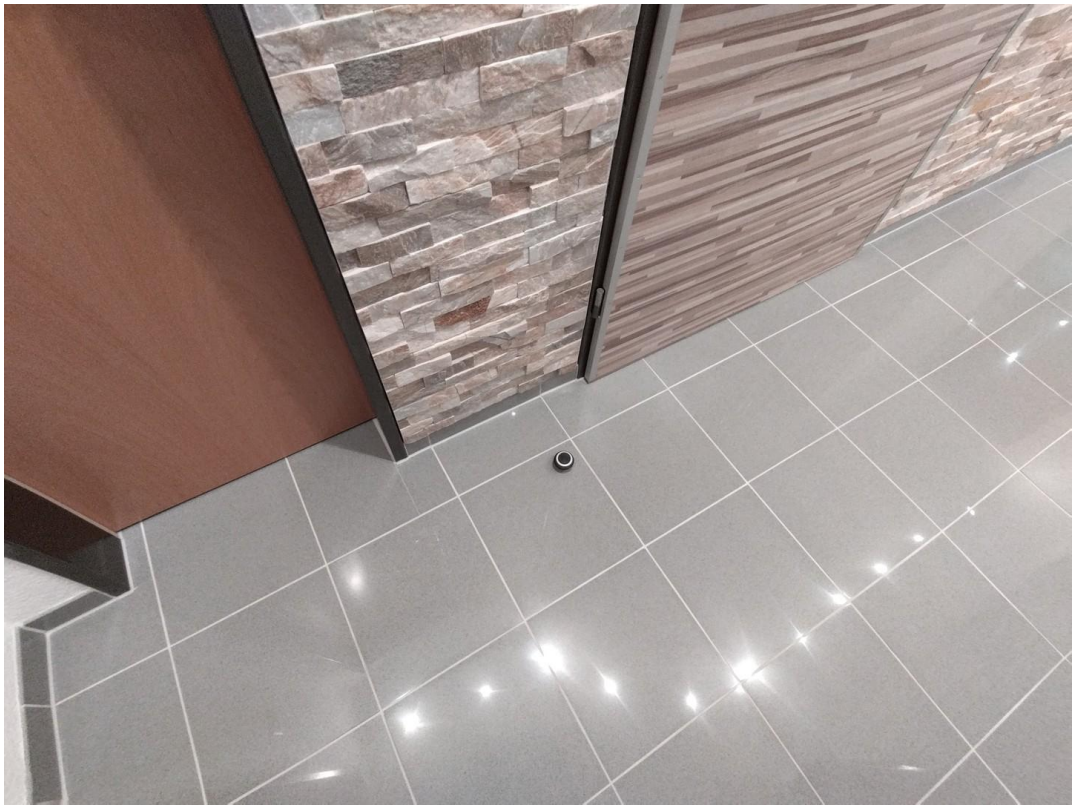


Exposé - Galerie

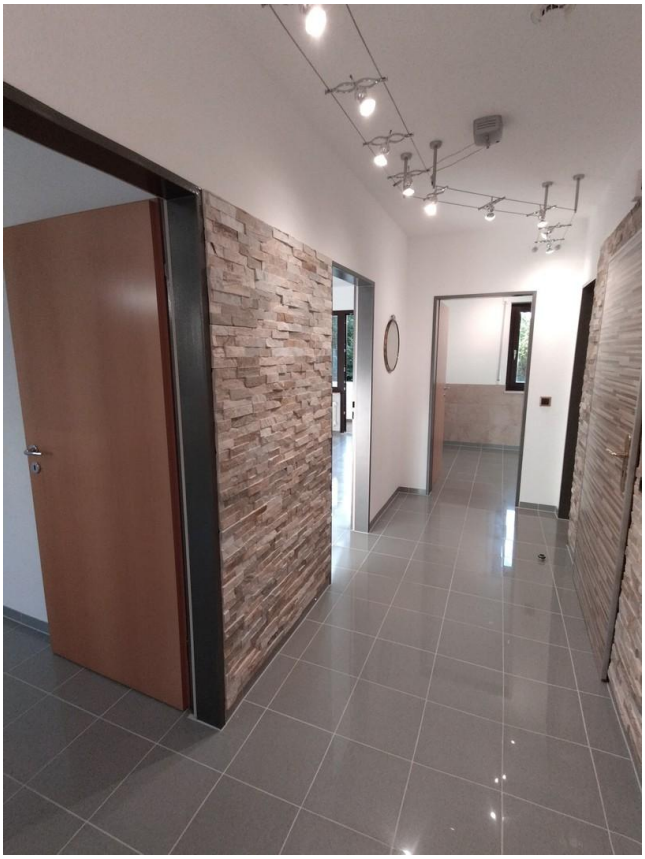
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie





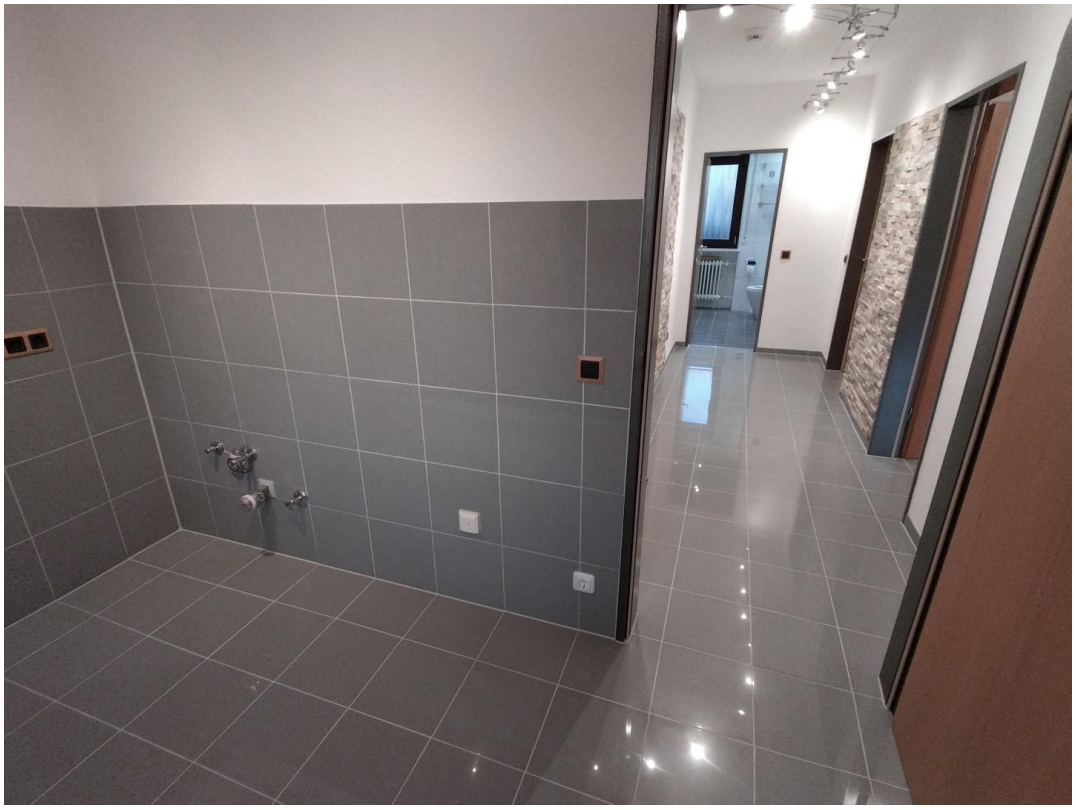
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Serie Kopp Milano Echtholz

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

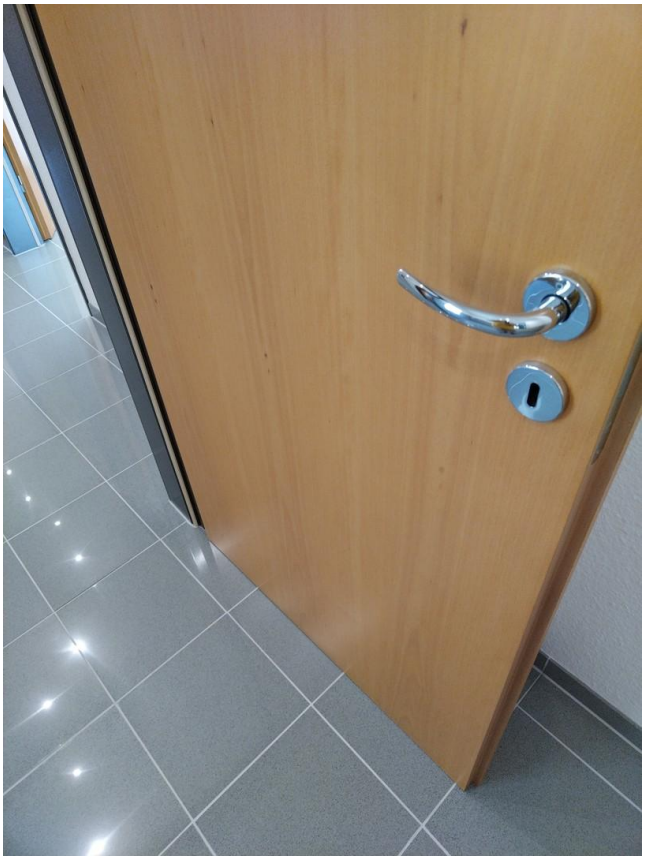
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie



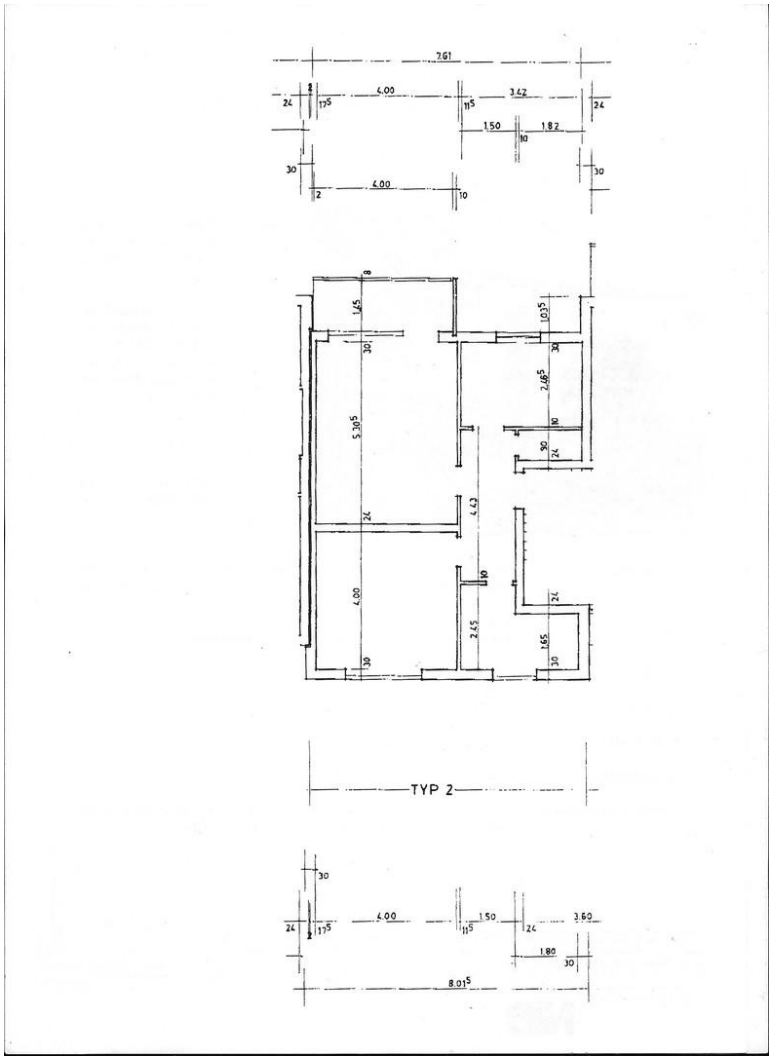
Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Exposé - Galerie

Garagenoption



Grundriss ohne Gewähr