

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Zirndorf

### Indiv.Doppelhaushälfte,großer Garten & Garage im Herzen Zirndorfs



Objekt-Nr. OM-289901

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **390.000 €**

90513 Zirndorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1923	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	430,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.09.2024
Etagen	1	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Innerhalb einer über viele Jahrzehnte gewachsenen Wohngegend im Herzen Zirndorfs steht eine individuelle Doppelhaushälfte zum Verkauf.

Das Haus wurde 1923 gebaut und diente über viele Jahre zusammen mit anderen Häusern in der Nachbarschaft als Werkwohnung für Angestellte eines großen Zirndorfer Unternehmens .

Infolge zweier Umbauten Ende der 60er und Anfang der 80er Jahre wurde Zug um Zug die Wohnfläche erweitert .

Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang auch eine massive und geräumige Garage und vor allem ein ruhiger abseits der Strasse gelegener naturnaher Garten mit altem Baumbestand .

Die Doppelhaushälfte bietet ca.90 qm Wohnfläche auf einem 430 qm großem Grundstück.

Durch das angebaute lichtdurchflutete Treppenhaus gelangt man in das etwas höher gelegene Erdgeschoß.

Hier befinden sich die Küche , das Gäste WC, der Essbereich und das Wohnzimmer .

Über den Essbereich ist der direkte Zugang zu der großen Terrasse und in den Garten möglich .

Eine Linde spendet hier der Terrasse im Sommer wertvollen Schatten .

In der ersten Etage befinden sich neben dem Badezimmer zwei weitere Zimmer zur individuellen Nutzung.

Eine massive Holzterrasse führt von hier aus hoch zum ausgebauten Dachboden , hell und gut nutzbar als weiteres Zimmer .

Das Haus ist komplett unterkellert. Hier sind zwei weitere Räume sowie Platz für Waschmaschine, Vorräte etc. Auch die Heizungsanlage ist im Keller installiert.

Hier ist anzumerken, dass im August 2018 die Installation einer neuen Gasbrennwerttherme sowie eines neuen Warmwasserspeichers erfolgte.

Das Haus ist nutzbar und bewohnbar, jedoch definitiv renovierungsbedürftig .

Ein Eigentümer mit Ideen und handwerklichem Geschick kann sich hier ein individuelles und „maßgeschneidertes“ Zuhause schaffen.

## Ausstattung

Ausstattung

Küche

Gäste WC

Tageslichtbadezimmer

großzügiges Treppenhaus, Treppe-Massivholz

Holzfenster

ausgebauter Dachboden

Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Teppichboden

große gemauerte Garage

Terrasse

angelegter Garten mit altem Baumbestand

Gasheizung

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Ein für den Verkauf erforderlicher Energieausweis ist beantragt und kann nach Fertigstellung vorgelegt werden.

## Lage

Lage

Die Doppelhaushälfte liegt relativ ruhig im Zirndorfer Ortszentrum

Fußläufig zu erreichen sind:

alle Einkaufsmöglichkeiten im Zirndorfer Stadtkern ( Nürnberger Strasse)

-Bushaltestellen für die Buslinien der VGN nach Nürnberg

der Bahnhof für die Regionalbahn zwischen Cadolzburg und Fürth

Kita, Kindergarten, Hort, Grund- und Mittelschule

die Realschule im Pinderpark

Hallen- & Freibad

Infrastruktur

Die Stadt Zirndorf im Landkreis Fürth ist in den letzten Jahrzehnten bedingt auch durch Gebietsreform und Eingemeindungen enorm gewachsen . Mit einer Größe von ca. 28 Quadratkilometern und knapp 27000 Einwohnern ist Zirndorf mittlerweile innerhalb der Metropolregion Nürnberg eine attraktive Kleinstadt und beliebter Wohnort mit einer vorbildlichen Infrastruktur:

Tarifgebiet VGN mit Bus- & Zugverbindungen

Gute Erreichbarkeit aller nahen Autobahnanschlüsse über die Südwesttangente

alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf

Dienstleistungsbetriebe

Allgemein- & Fachärzte

Kitas, Hort, Grund- & weiterführende Schulen

Hallen- & Freibad

Sportvereine

Naherholungsgebiet Alte Veste und Stadtpark

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Einfahrt mit Garage



Ansicht von der Garage aus

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

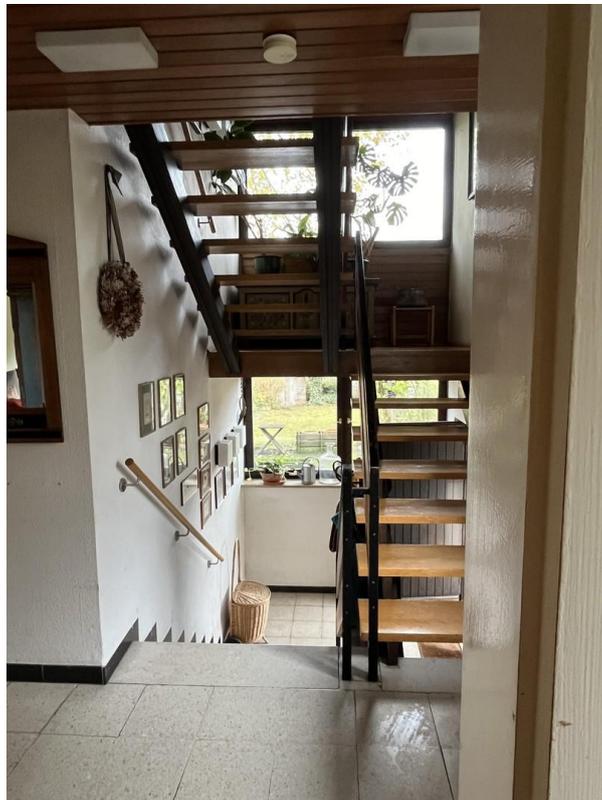


Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

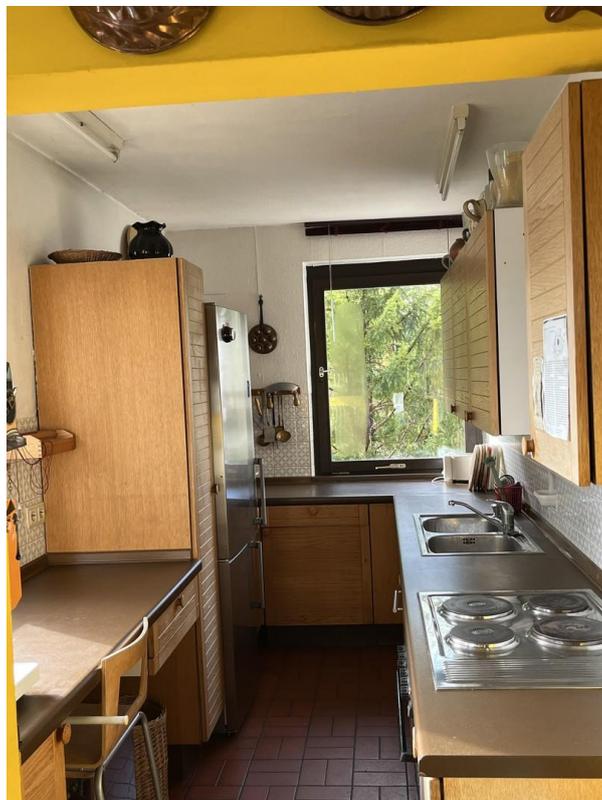


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



vom Esszimmer ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur im Obergeschoß

# Exposé - Galerie

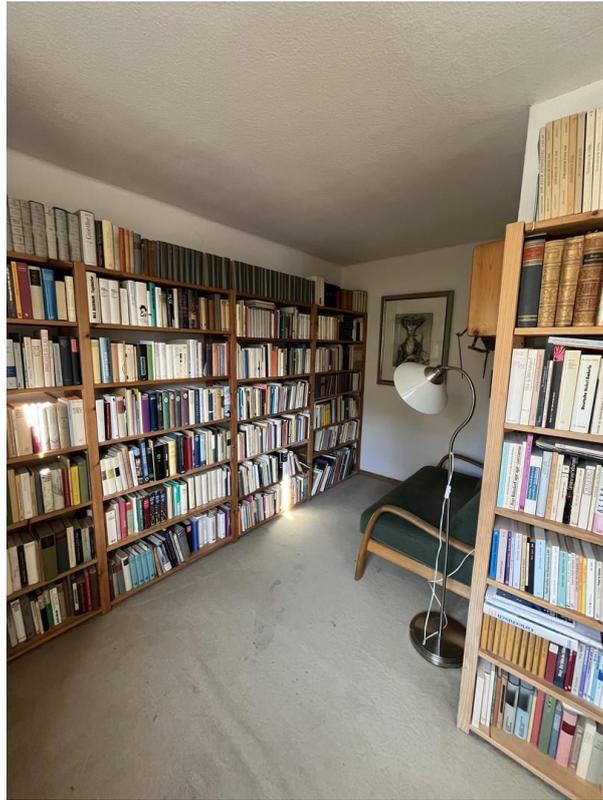


Badezimmer



1. Zimmer Obergeschoß

# Exposé - Galerie



1. Zimmer Obergeschoß



2. Zimmer Obergeschoß

# Exposé - Galerie



2.Zimmer Obergeschoß



Treppe i.d. ausgeb.Dachboden

# Exposé - Galerie

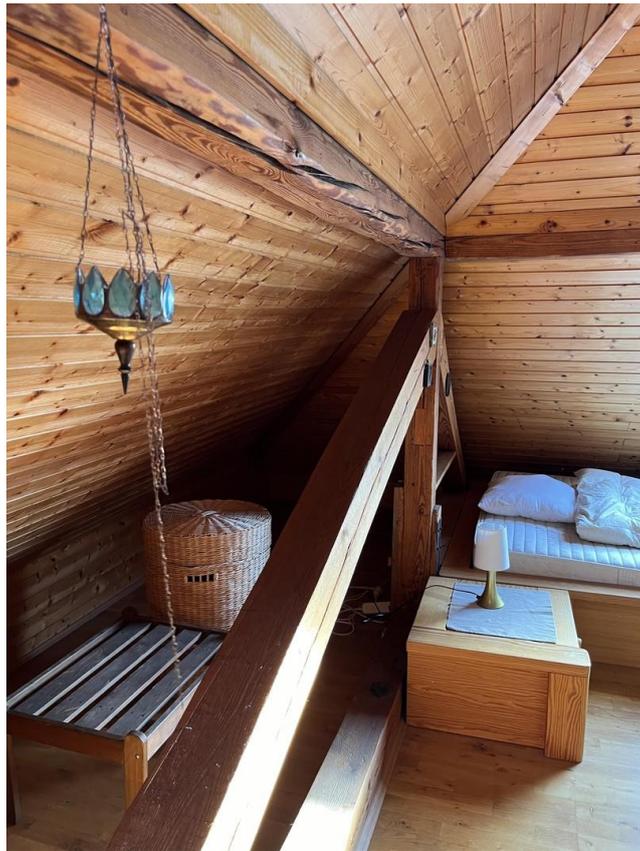


Treppe i.d. ausgeb. Dachboden



ausgebauter Dachboden

# Exposé - Galerie



ausgebauter Dachboden



Raum im Keller

# Exposé - Galerie



Heizungsanlage



Keller

# Exposé - Galerie



Blick auf die Terrasse

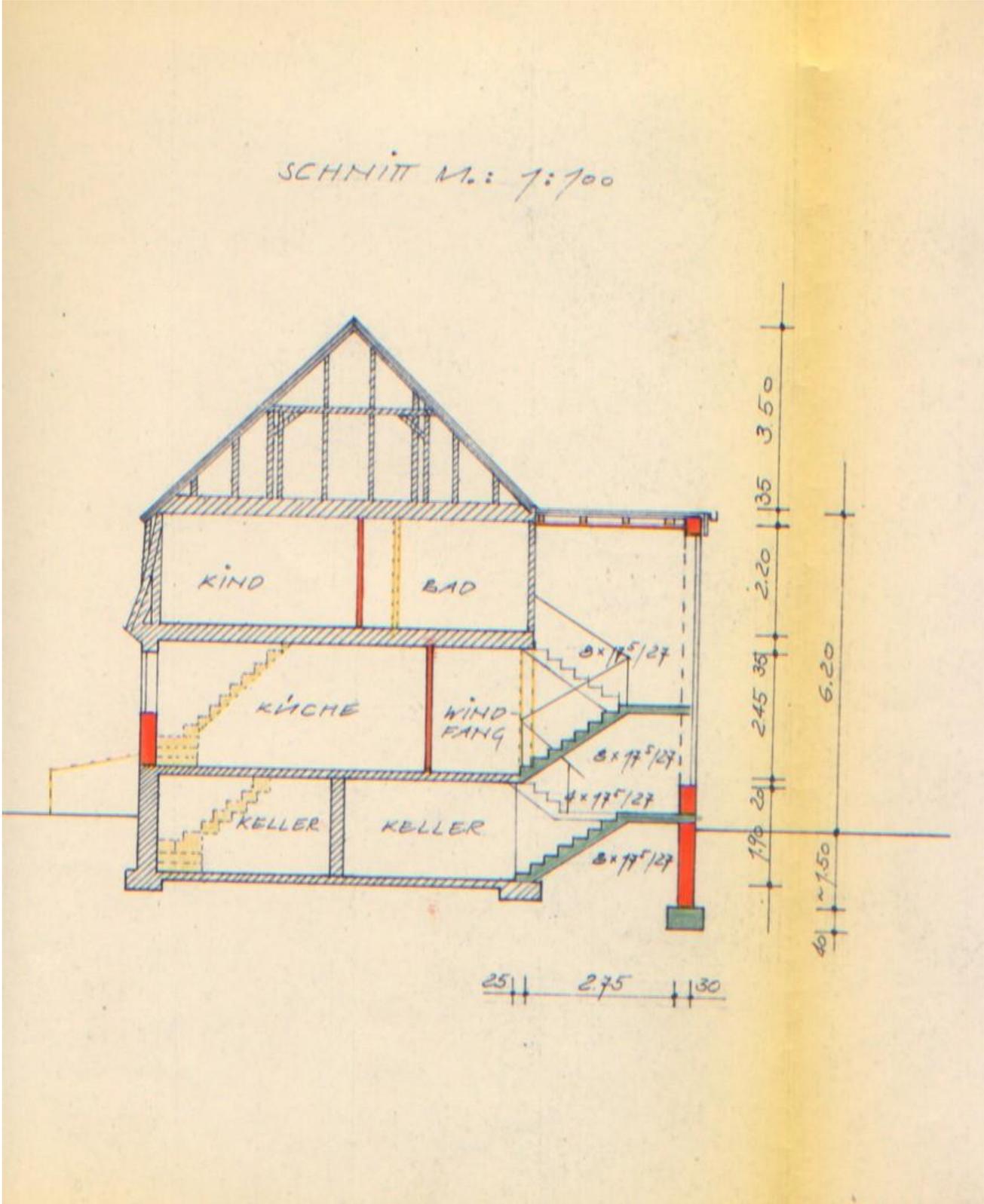


Blick v. Garten auf das Haus



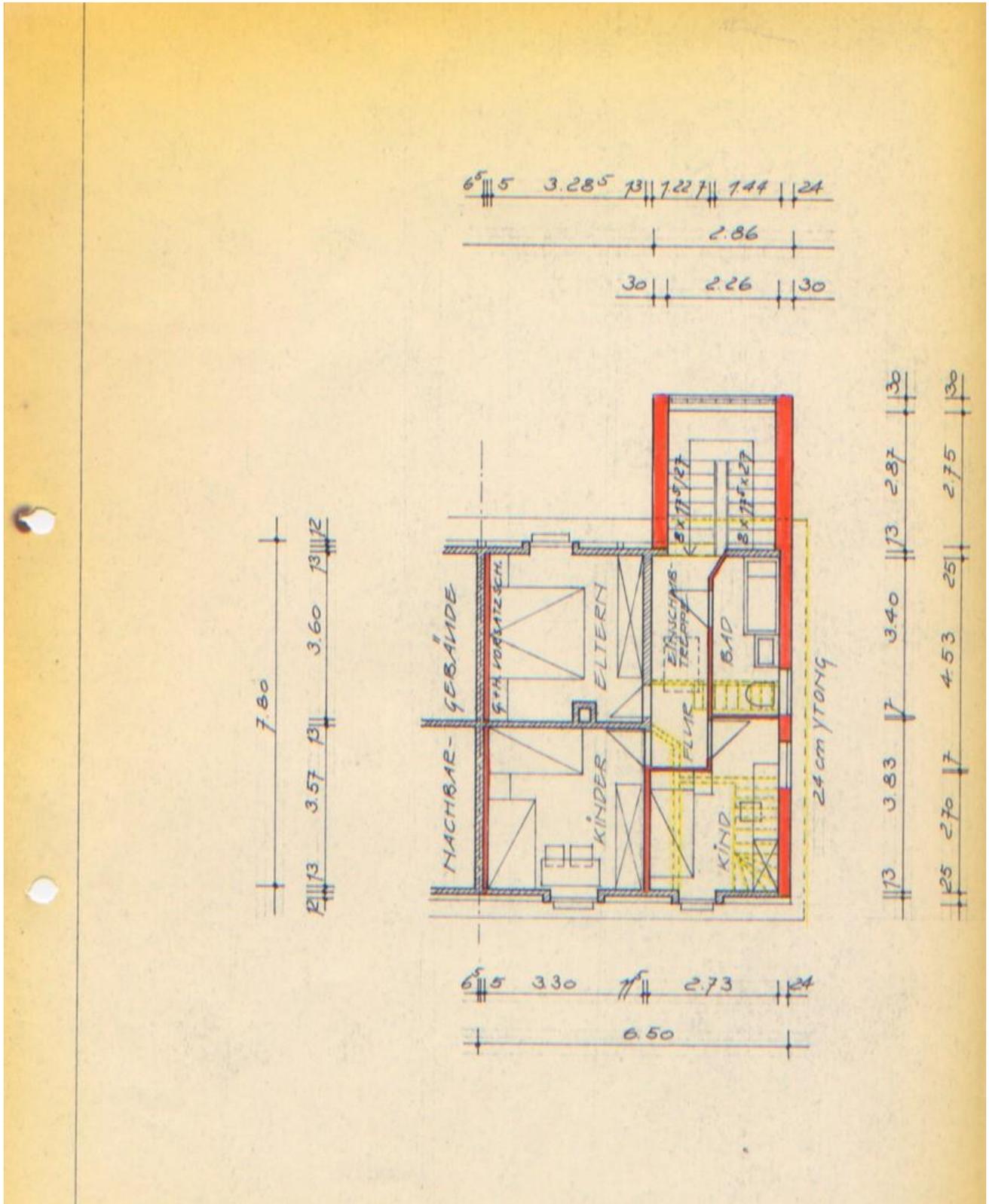
Garten

# Exposé - Grundrisse



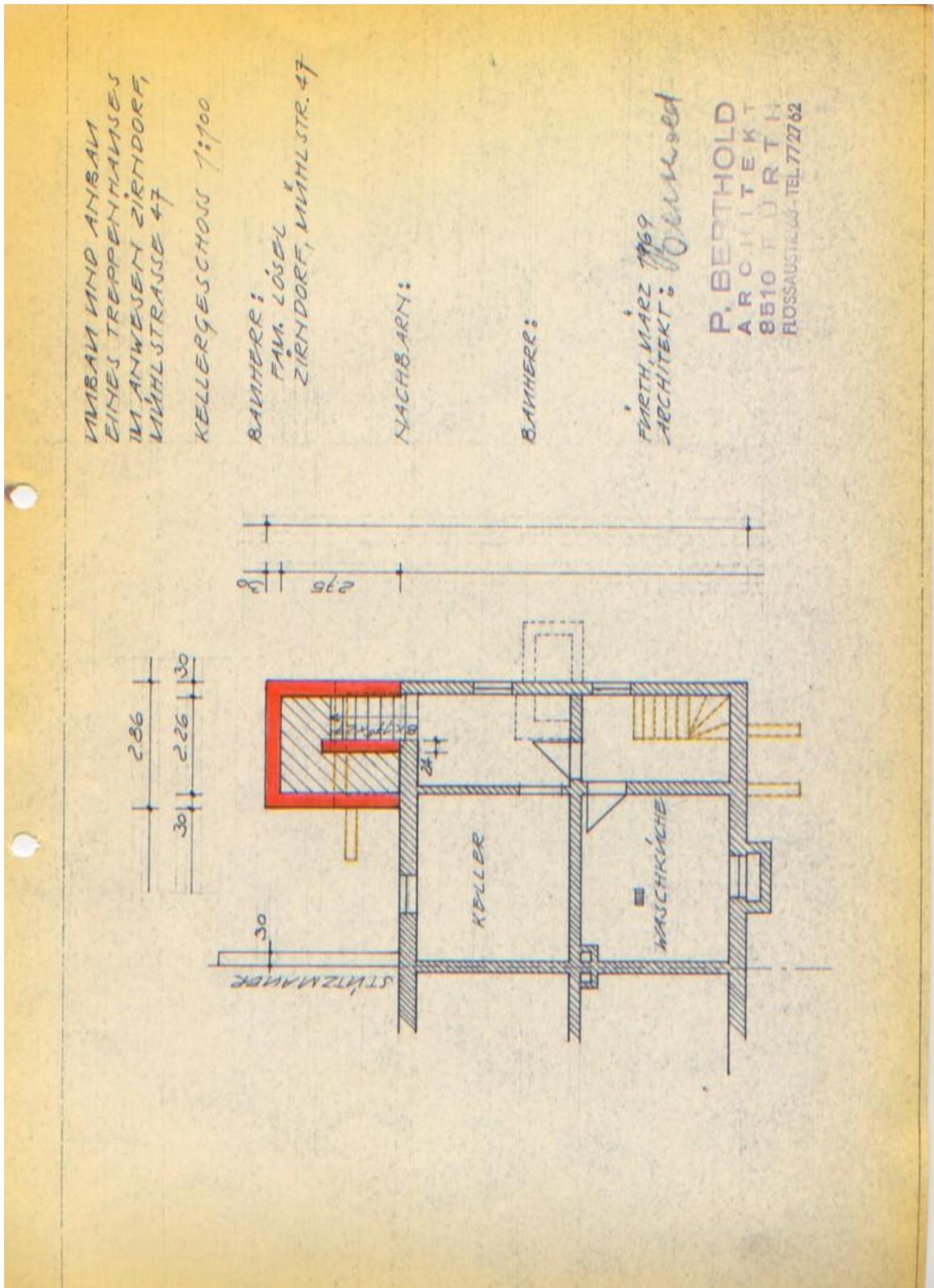
Plan Schnitt

# Exposé - Grundrisse



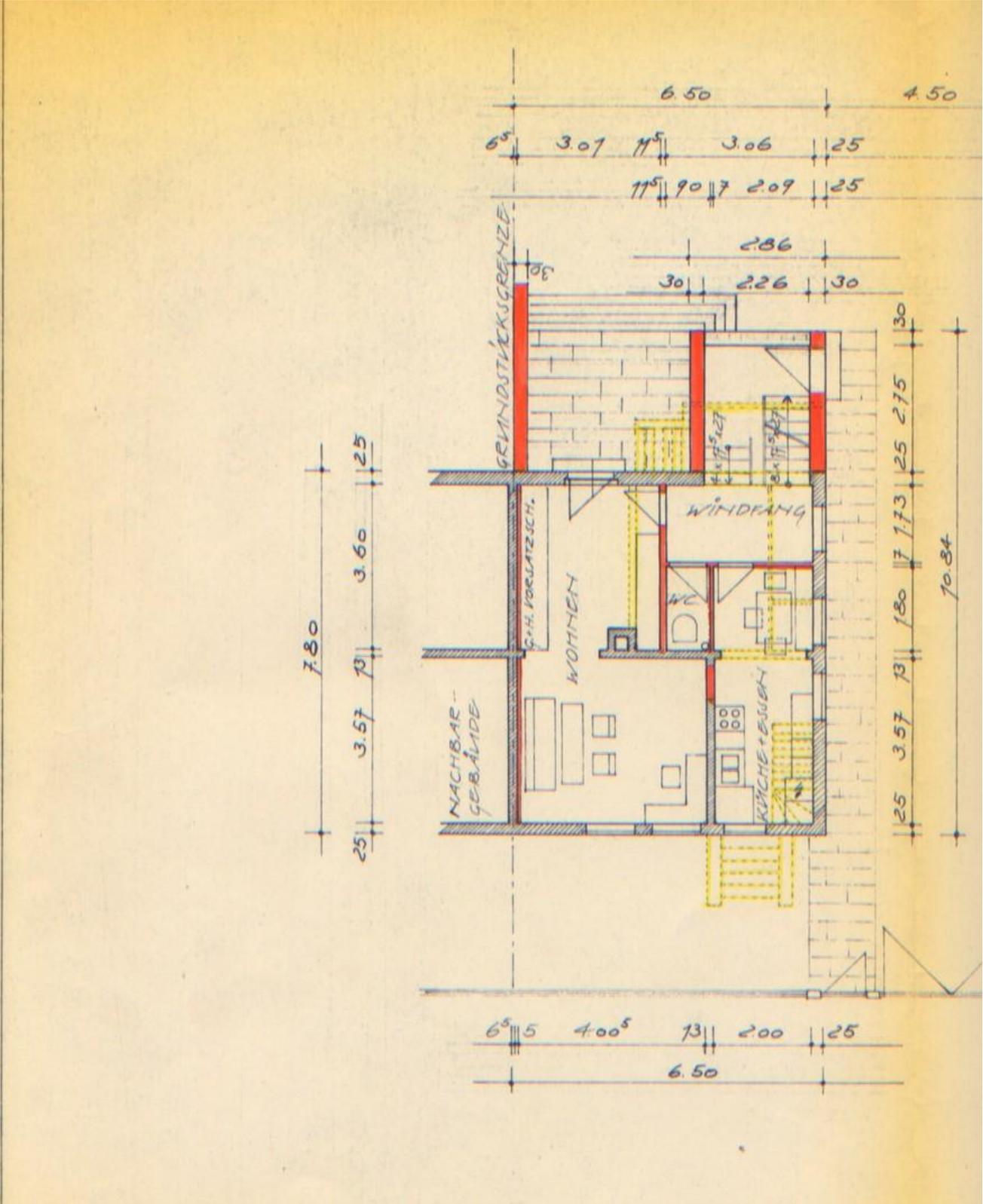
Plan

# Exposé - Grundrisse



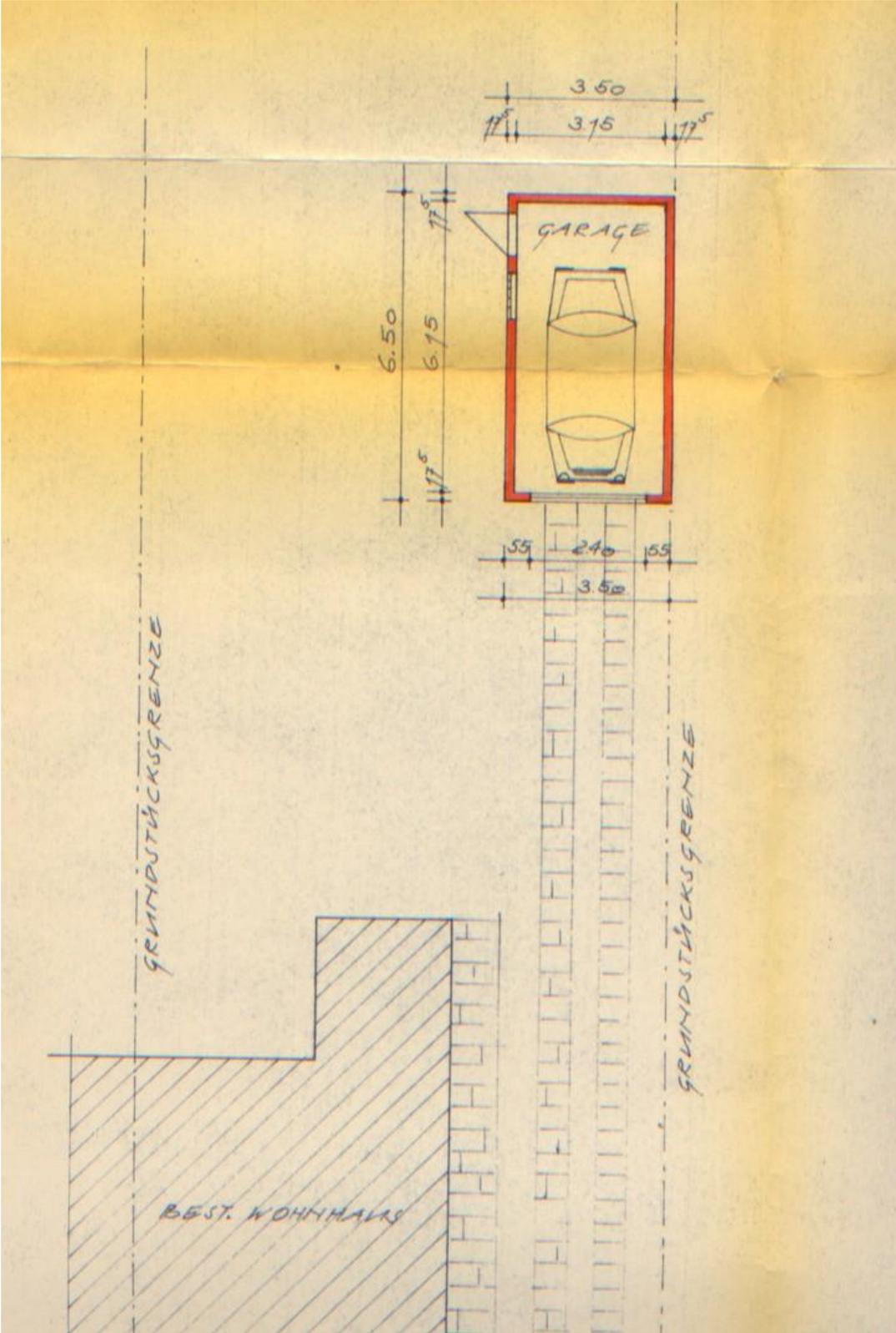
Plan

# Exposé - Grundrisse



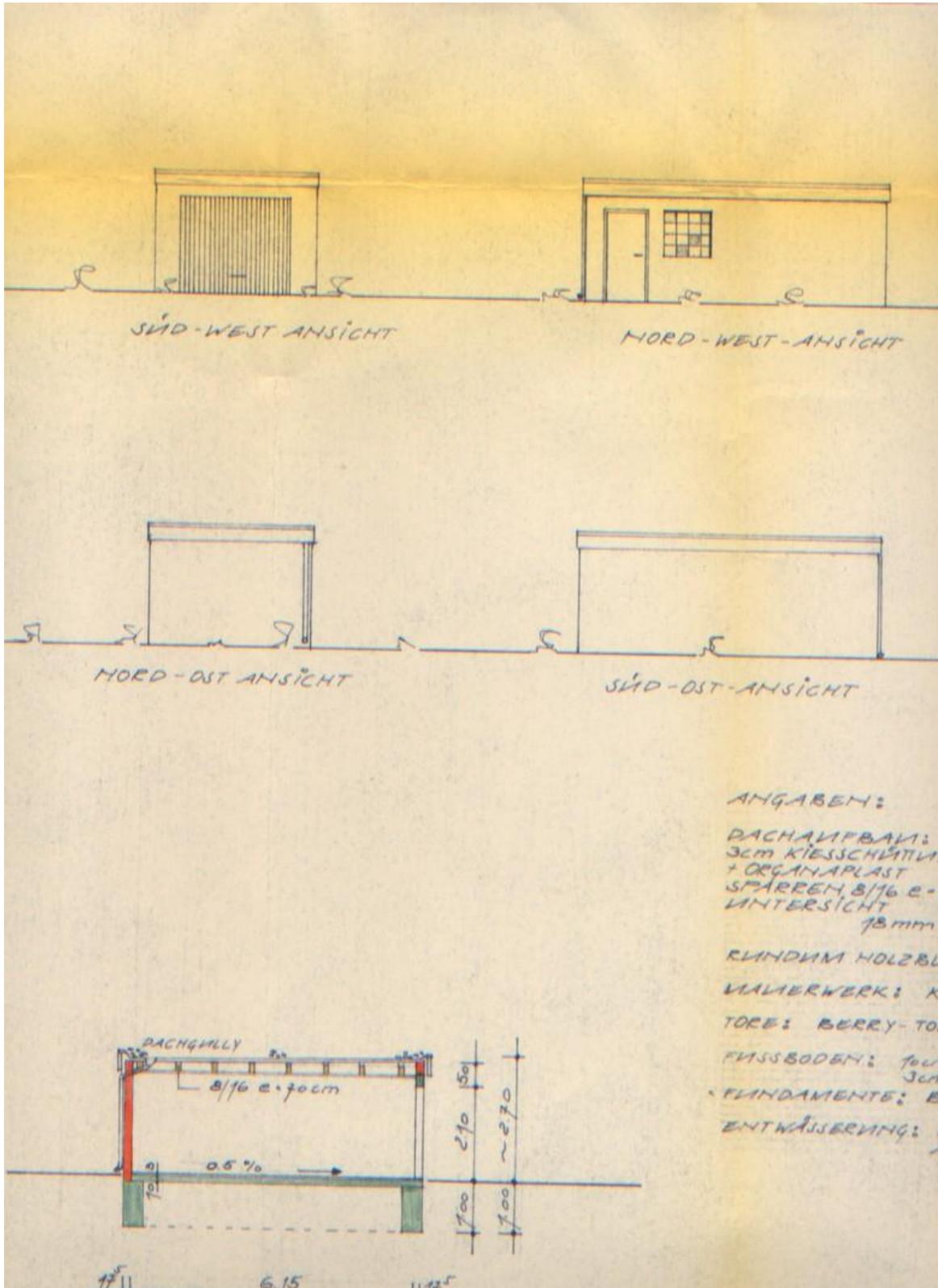
Plan

# Exposé - Grundrisse



Plan Garage

# Exposé - Grundrisse



Plan Garage Schnitt