

# Exposé

## Einfamilienhaus in Zirndorf

**Stilvolles Anwesen mit Charme, Herzlichkeit und Exklusivität!**



Objekt-Nr. **OM-383035**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:  
Franziska Gehrer  
Telefon: 0911 9658480

90513 Zirndorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.102,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	308,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen im Großraum Nürnberg/Fürth/Erlangen

präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit 410 qm Gesamt-Wohn/Nutzfläche als perfektes Zuhause für höchste Ansprüche in Zirndorf/Weiherhof. Eingebettet in eine ruhige, gewachsene Umgebung vereint die Immobilie elegantes Design mit großzügiger Raumaufteilung.

Das Anwesen beeindruckt bereits beim Betreten durch seine repräsentative Architektur und die hochwertige Massivbauweise. Großzügige Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt sowohl zum entspannten Wohnen als auch zum stilvollen Empfangen von Gästen ein.

Die Immobilie verfügt über mehrere Zimmer, die individuell als Rückzugsorte gestaltet sind, eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang und Sauna sowie Wellnessbereich.

Eine einzigartige, individuell gestaltbare Innenhof-Terrasse im Atrium-Stil mit Aussenkamin und angeschlossenem beheizbaren Wintergarten - ebenfalls mit offenem Kamin - bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre. Eine weitere an den Essbereich angeschlossene Südterrasse lädt zum gemütlichen Frühstücken im Freien ein.

Das weitläufige Grundstück mit 1102 qm bietet einen liebevoll angelegten Garten mit Obstbäumen, altem Baumbestand und Gartenteich der Ruhe und Erholung garantiert. Hier genießen Sie Lebensqualität auf höchstem Niveau.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppel-Garage sowie 2 zusätzliche Stellplätze.

Highlights auf einen Blick:

- Ruhige und begehrte Wohnlage in Weiherhof-Zirndorf
- Hochwertige Bauweise und exklusive Ausstattung
- Großzügige, lichtdurchflutete Räume
- Stilvoll angelegter Garten mit viel Privatsphäre
- Atrium-Innenhof mit Aussenkamin

Diese stilvolle Immobilie - auf Wunsch möbliert - vereint zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort und bietet ein einzigartiges Zuhause für anspruchsvolle Käufer.

---

von privat zu verkaufen

## Ausstattung

Massiv-Bauweise, hochwertige Ausstattung, Alarmanlage, getönte Aluminiumfenster mit elektr. Aluminium-Rollos, Marmortreppe, Marmorböden, Aussenkamin, Kachelofen, Wintergarten, Niedrigenergie-Ölzentralheizung, 30 qm großzügiges Entree, offenes Wohnen, exkl. Design-Einbaumöbel, Design-Innentüren, Landhausküche im EG und UG, Ankleidezimmer, Schlafzimmer mit Balkon, 45qm Atrium, Sauna uvm.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht - bevorzugt E-Mail-Kontakt bei Interesse an unserer Immobilie würden wir Sie bitten uns im Rahmen einer Kontaktanfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse mit Telefonnummer) mitzuteilen. Verkauf von privat - Diskretion wird garantiert!

## Lage

Bevorzugte Bestlage - absolut ruhig in Zirndorf/Weiherhof mit optimaler Verkehrsanbindung zur Autobahn sowie nach Nürnberg, Fürth u. Erlangen. Bahnverbindung Zirndorf/Fürth/Nürnberg fußläufig, alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen vorhanden. Naherholungsgebiet wie Fürther Stadtwald mit Kletterwald, Wildgehege uvm. vor der Haustüre.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	169,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Entree-Gestaltungsvorschlag



Wohnen

# Exposé - Galerie



Essen



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad-Gestaltungsvorschlag



Wellness-Gestaltungsvorschlag

# Exposé - Galerie



Sauna



Gartenimpressionen

# Exposé - Galerie



Gartenimpressionen



Gartenimpressionen

# Exposé - Galerie





# Exposé - Grundrisse

