

# Exposé

## Penthouse in Zirndorf

### Charmantes Penthouse



Objekt-Nr. OM-400376

### Penthouse

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:  
Anne-Marielle

90513 Zirndorf  
Bayern  
Deutschland

|                       |                       |                   |                   |
|-----------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 2017                  | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 2                     | Zustand           | Neuwertig         |
| Zimmer                | 3,00                  | Schlafzimmer      | 2                 |
| Wohnfläche            | 122,53 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 2                 |
| Energieträger         | Holzpellets           | Etage             | 2. OG             |
| Preis Garage/Stellpl. | 25.000 €              | Tiefgaragenplätze | 2                 |
| Hausgeld mtl.         | 512 €                 | Heizung           | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser einzigartigen, barrierefreien Immobilie handelt es sich um eine Penthouse-Wohnung mit 122m<sup>2</sup> im zweiten Stock mit großer Dachterrasse und einer bodentiefen Glasfront, die sich über die komplette Südseite zieht. Der Ausblick der Immobilie in Richtung Süd-West reicht weit über Zirndorf hinweg.

Die Immobilie wurde 2017 im KfW55Standard gebaut und wird mittels Pellets beheizt. In der Wohnanlage sind lediglich 8 Parteien, verteilt auf 2 Häuser. Mit dem Fahrstuhl gelangen Sie von der Tiefgarage barrierefrei direkt in den 2.Stock. Alle Räumlichkeiten sind ohne Stufen erreichbar.

Die Raumflächen betragen in Summe 87m<sup>2</sup>, dazu zählen drei quadratisch geschnittene Räume, einem hochwertig ausgestatteten modernen Badezimmer mit Wanne und Dusche, sowie einer separaten Gäste-Toilette. Alle Räume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die großzügige Dachterrasse bietet einen Ausblick in alle Himmelsrichtungen. Die

Dachterrasse befindet sich entlang der Ost-, Süd und Westseite und verfügt über einen Wasseranschluss. Die ruhige Westseite alleine hat eine Fläche von mehr als 35m<sup>2</sup> (Gesamtfläche Terrasse über 70m<sup>2</sup>) und bietet neben Platz für einen großen Essbereich ebenfalls zB. Platz für eine gemütliche Loungegarnitur.

Der 36m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich ist mit einer modernen Einbauküche und hochwertigen Geräten ausgestattet. Die Einbauküche bietet neben enormen Stauraum zusätzlich noch Platz für eine Bar mit Sitzhockern. Die hochwertigen, hellen Fliesen, sowie die bodentiefe Glasfront der Südseite lassen den Raum in Helligkeit strahlen. Sowohl Schlaf- als auch Kinderzimmer sind mit Echtholz-Parkett ausgestattet. Das Kinderzimmer verfügt über eine besonders breite Balkontür. Das Schlafzimmer bietet eine komplette bodentiefe Glasfront in Richtung Süden ebenfalls mit Zugang zum Balkon.

Die Beschattung ist durch Raffstores elektrisch justierbar und fährt durch einen Windsensor bei Unwetter automatisch nach oben. Die Klimaanlage befindet sich im Schlafzimmer, kann jedoch für die komplette Wohnung genutzt werden. Das Objekt verfügt über eine dezentrale Lüftungsanlage, die über einen Schalter im Schlafzimmer geregelt werden kann. Licht, Heizung und Raffstores werden über ein hochwertiges KNX-System gesteuert, so dass alle Funktionen kompakt über eine smarte Taster je Raum gesteuert werden können. Das Objekt verfügt außerdem über eine hochwertige Videosprechanlage der Marke Busch+Jäger. Zu der Wohnung gehört neben zwei kleinen Kellerräumen im Gemeinschaftseigentum ein eigenes Kellerabteil mit Wasseranschluss im Sondereigentum. Auf den beiden Tiefgaragenstellplätzen in Form eines Doppelparksystems kann bequem geparkt werden. Dank eines eigenen Starkstromanschlusses kann auch eine Wallbox zum Laden von E-Autos nachgerüstet werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

In der charmanten Stadt Zirndorf, mitten in der Metropolregion, ist die Wohnung nur 500 Meter vom Marktplatz/Zentrum entfernt. Ein perfekter und zentraler Standort für Ihr zukünftiges Wohnen und Leben. Im Zentrum spürt man an jedem Eck den mittelalterlichen Charme der Stadt: Hinter Fachwerk- und Sandsteinfassaden erwarten Sie Cafés, Restaurants und Geschäfte mit Geschichte. Mehr Idylle finden Sie auch im Zimmermannspark (3 Min. fußläufig) oder dem Stadtwald (5 Min. fußläufig).

Der Zirndorfer Bahnhof ist nur 3 Gehminuten entfernt. Den nächsten Supermarkt erreichen Sie zu Fuß in nur 6 Minuten, die nächsten Schulen, sowie Kindergärten in 3–15 Minuten.

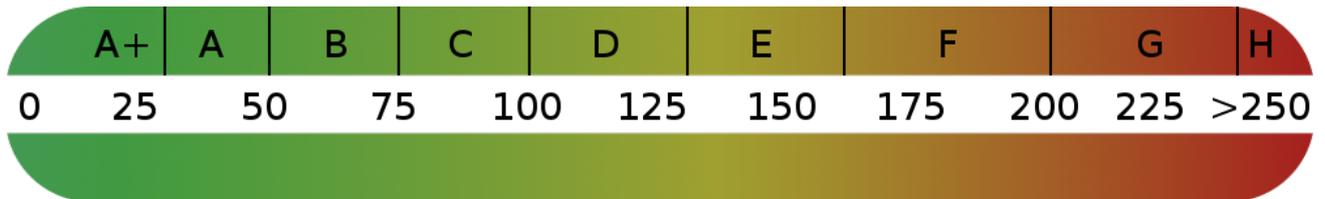
Den bekannten Playmobil Funpark erreichen Sie in 7 Minuten mit dem Auto oder in 16 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

**Infrastruktur:**

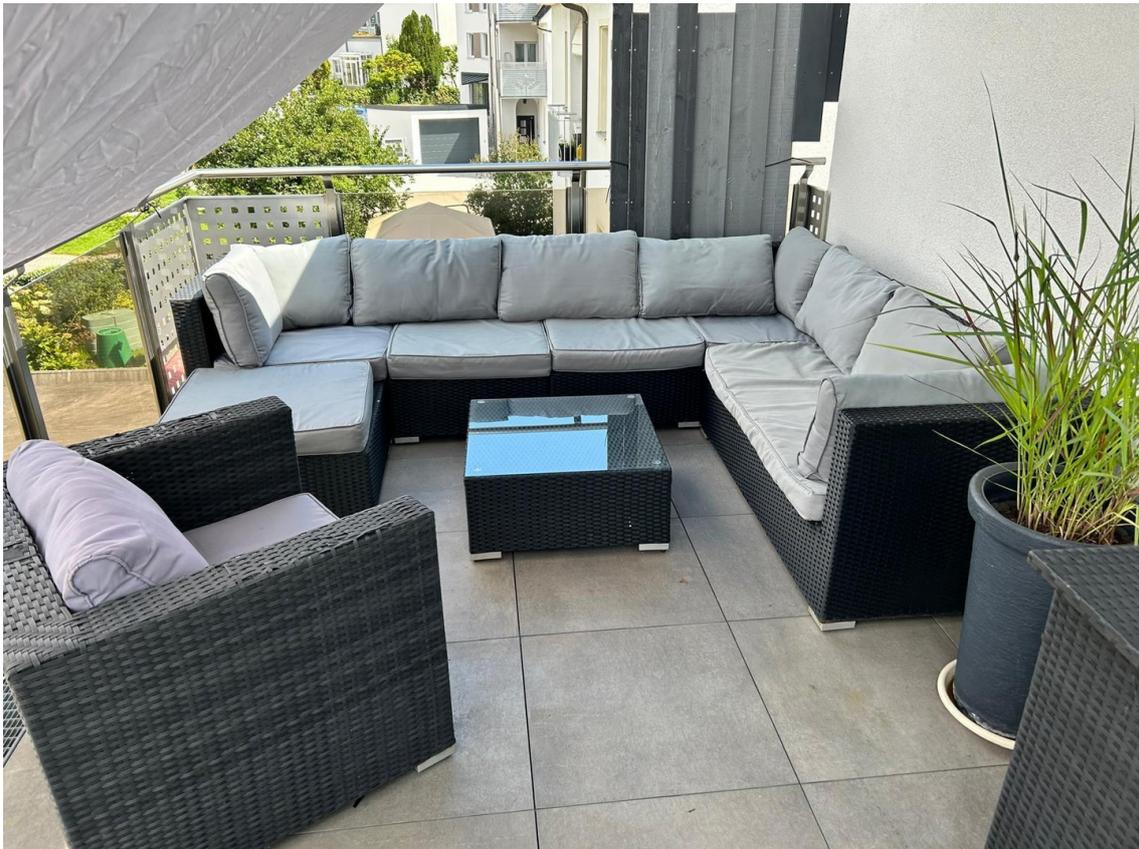
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 66,50 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



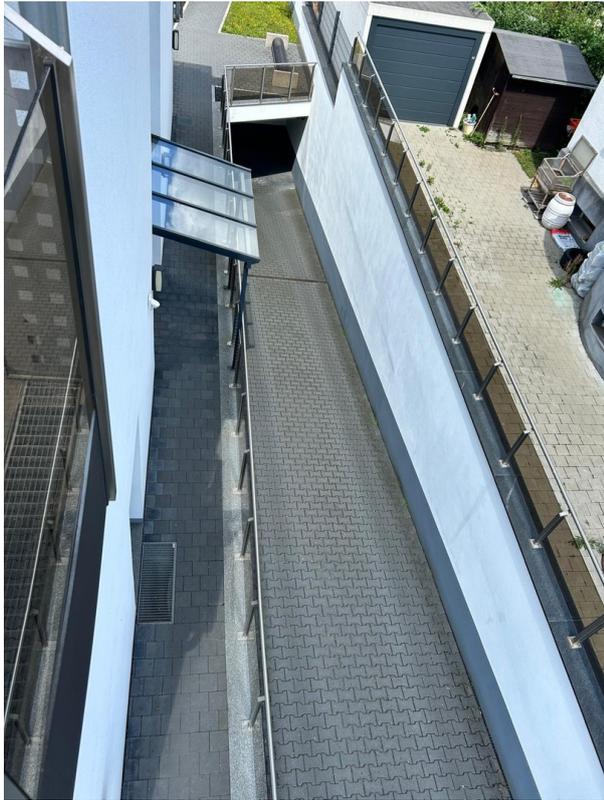
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



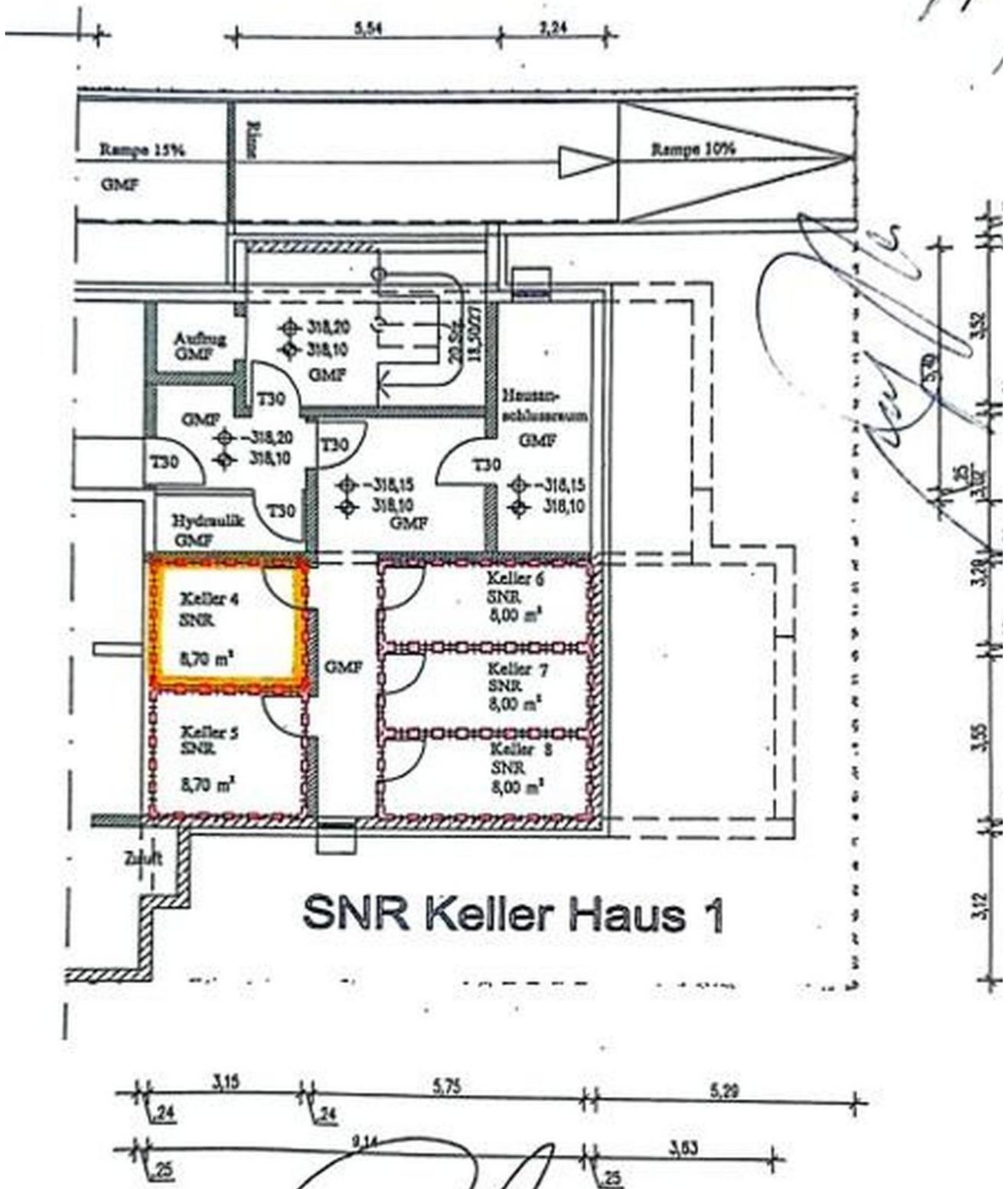
# Exposé - Galerie



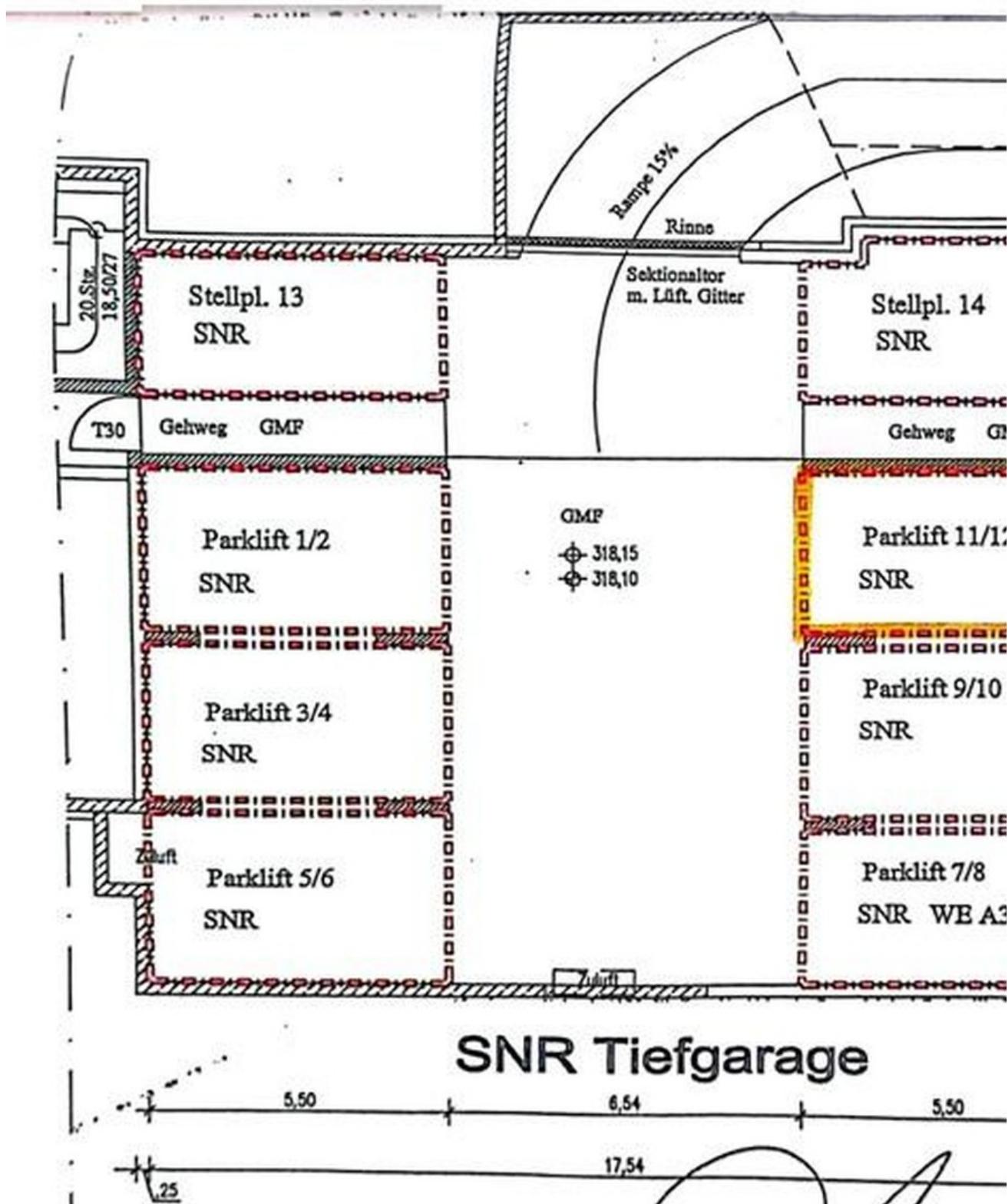
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

