

# Exposé

## Wohnung in Zirndorf

### Charmante Wohnung (Loftstil)



Objekt-Nr. OM-409025

#### Wohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:  
Niklas Kloss

Weiherhofer Hauptstraße 65  
90513 Zirndorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	46,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	165 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser stilvollen 2-Zimmer Wohnung mit ca. 42 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 5. Obergeschoss. Die Wohnung im "Loft Style" besticht durch ihre offenen Räume und einen Balkon mit toller Aussicht, auf dem sich so manch ein traumhafter Sonnenuntergang genießen lässt.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Badezimmer und eine voll ausgestattete Küche, sodass einem unkomplizierten Einzug nichts im Wege steht. Ein Aufzug sorgt für bequemen Zugang zu allen Etagen und ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einem stilvollen Bad sowie einer komplett eingerichteten Küche – ideal für einen unkomplizierten Start im neuen Zuhause. Ein separates, gemütliches Schlafzimmer erhöht den Wohnkomfort. Dank Aufzug sind alle Etagen bequem erreichbar, und ein eigener Kellerraum bietet praktischen zusätzlichen Stauraum.

Zusätzlich wurde die Wohnung durch den Einbau dreifach verglaster Fenster sowie einer neuen Wohnungstür energetisch und akustisch aufgewertet.

### Fußboden:

Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtteil Weiherhof von Zirndorf, im Herzen des Landkreises Fürth. Weiherhof/Zirndorf bietet eine attraktive Wohnlage mit guter Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien und Ärzte sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist besonders praktisch: Der Weiherhofer Bahnhof liegt nur 3 Minuten zu Fuß entfernt, sodass Sie schnell in die umliegenden Städte und nach Nürnberg gelangen.

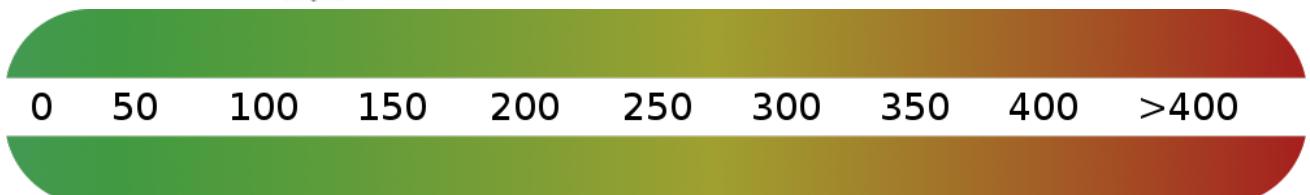
Für Erholung und Freizeit in der Natur ist gesorgt: In nicht einmal 3 Minuten erreichen Sie den Wald, ideal für entspannte Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Grünen.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	121,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Offene Küche 1

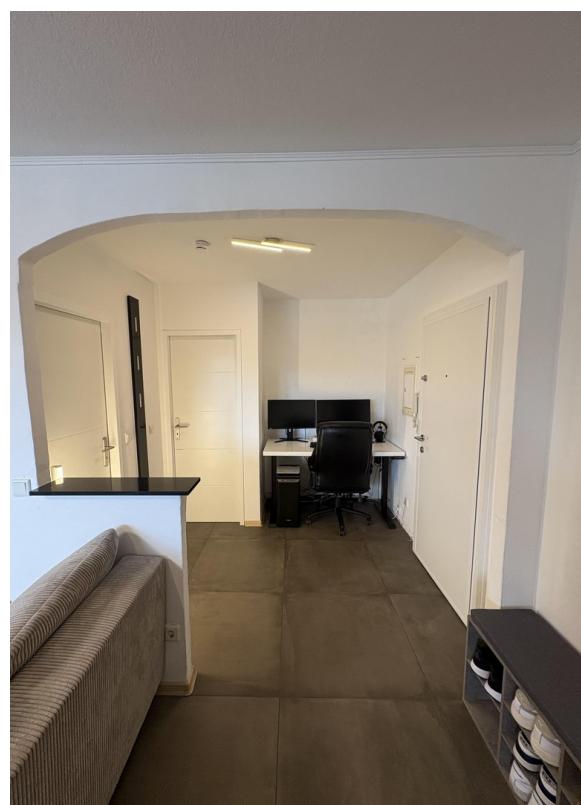


Offene Küche 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie

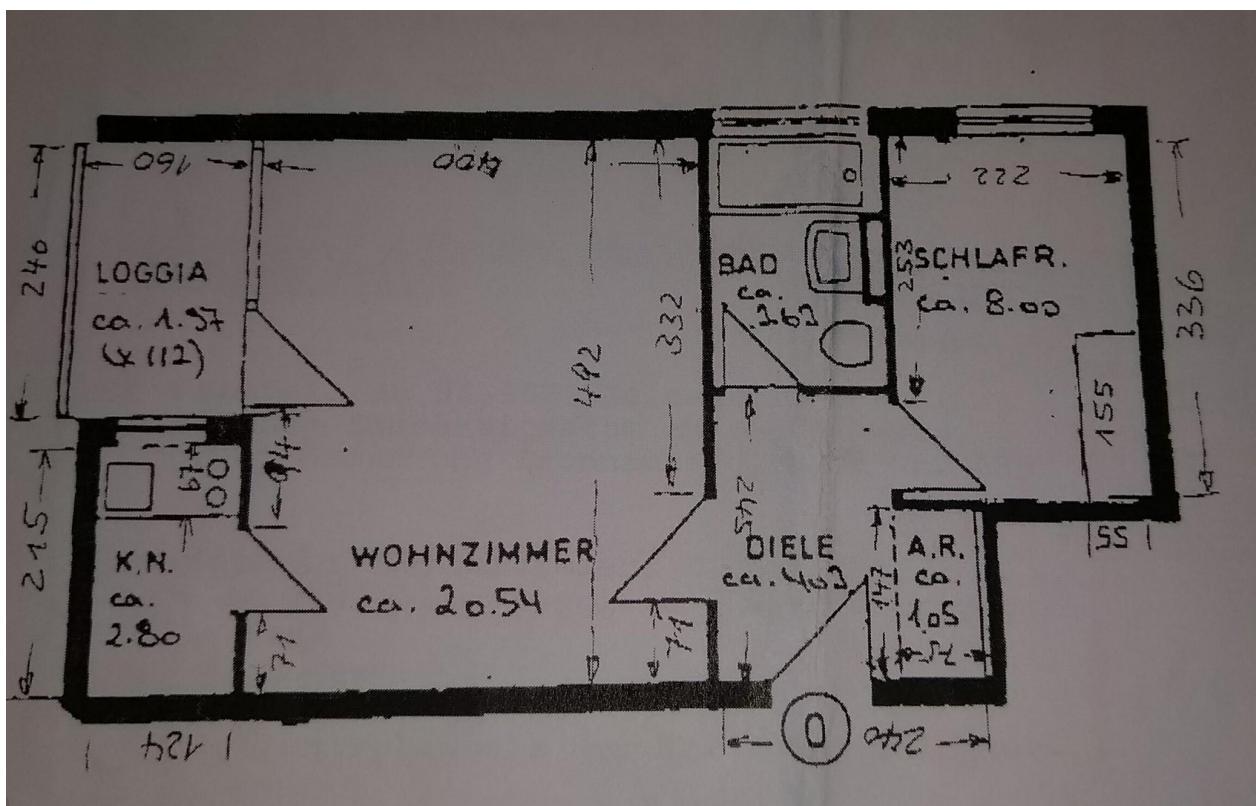


Balkon



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundrissplan der WHG