

# Exposé

## Wohnung in Zirndorf

**Neubau 2- 4 Zimmer Kfw 70, Steuerafa 70% gem.7h,  
absolut Zentral dirket vom Bauträger**



Objekt-Nr. OM-416067

### Wohnung

Verkauf: **306.586 €**

Ansprechpartner:  
Michael Stöltzel

Nürnberger Str 7  
90513 Zirndorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2027	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Angeboten werden 2-4 Zimmer Wohnungen von 49m<sup>2</sup> bis 90m<sup>2</sup> in Zirndorf, direkt in der Innenstadt.

Das Gebäude wird Kernsaniert und auf modernsten Standard gebracht. Dies ermöglicht eine Steueroptimierung gemäß §7h EStG (Abschreibefähig ca. 70% des Kaufpreises innerhalb von 12 Jahren) und bietet zusätzlich KfW Förderungen gemäß Standard 70EE zzgl. WPB Bonus (150.000,- € Darlehen mit ca. 37.500,- € Tilgungszuschuss).

Nähere Informationen erhalten Sie von uns gerne nach Kontakt mit dem Expose.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	53,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



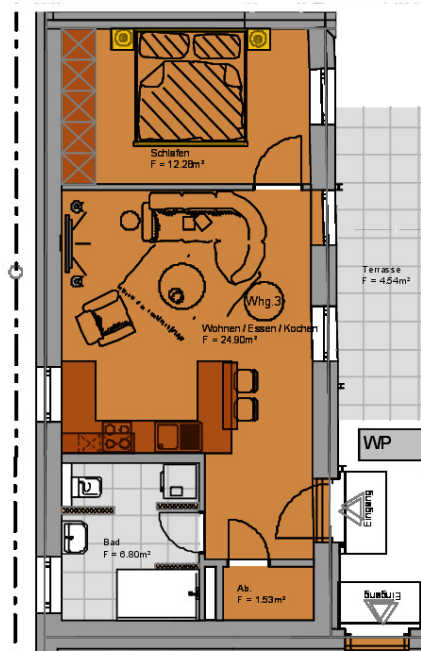
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

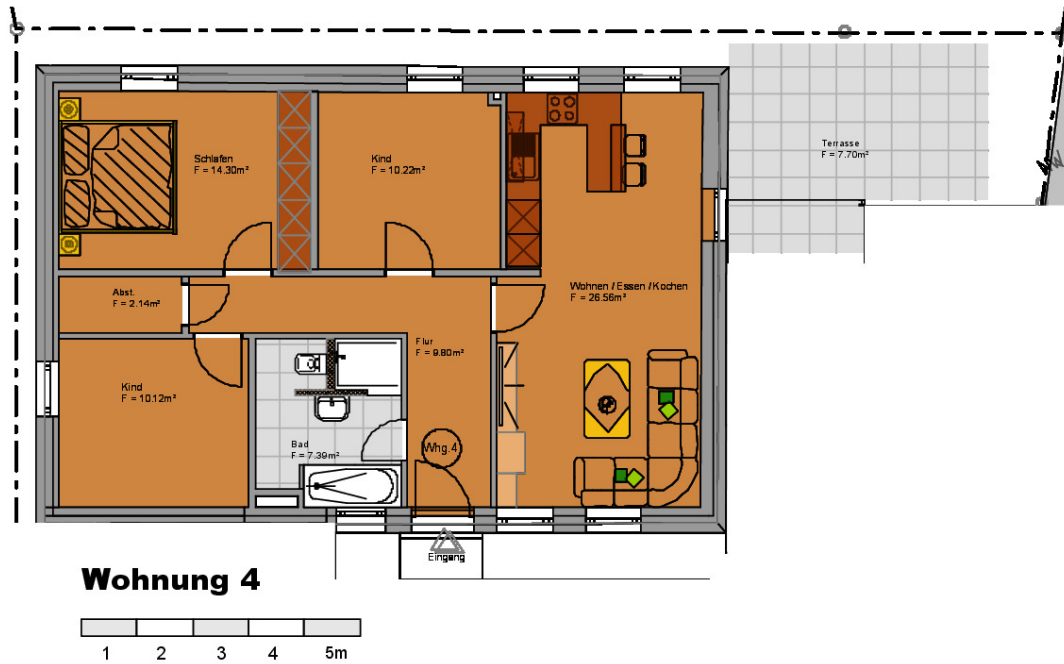


**Wohnung 3**



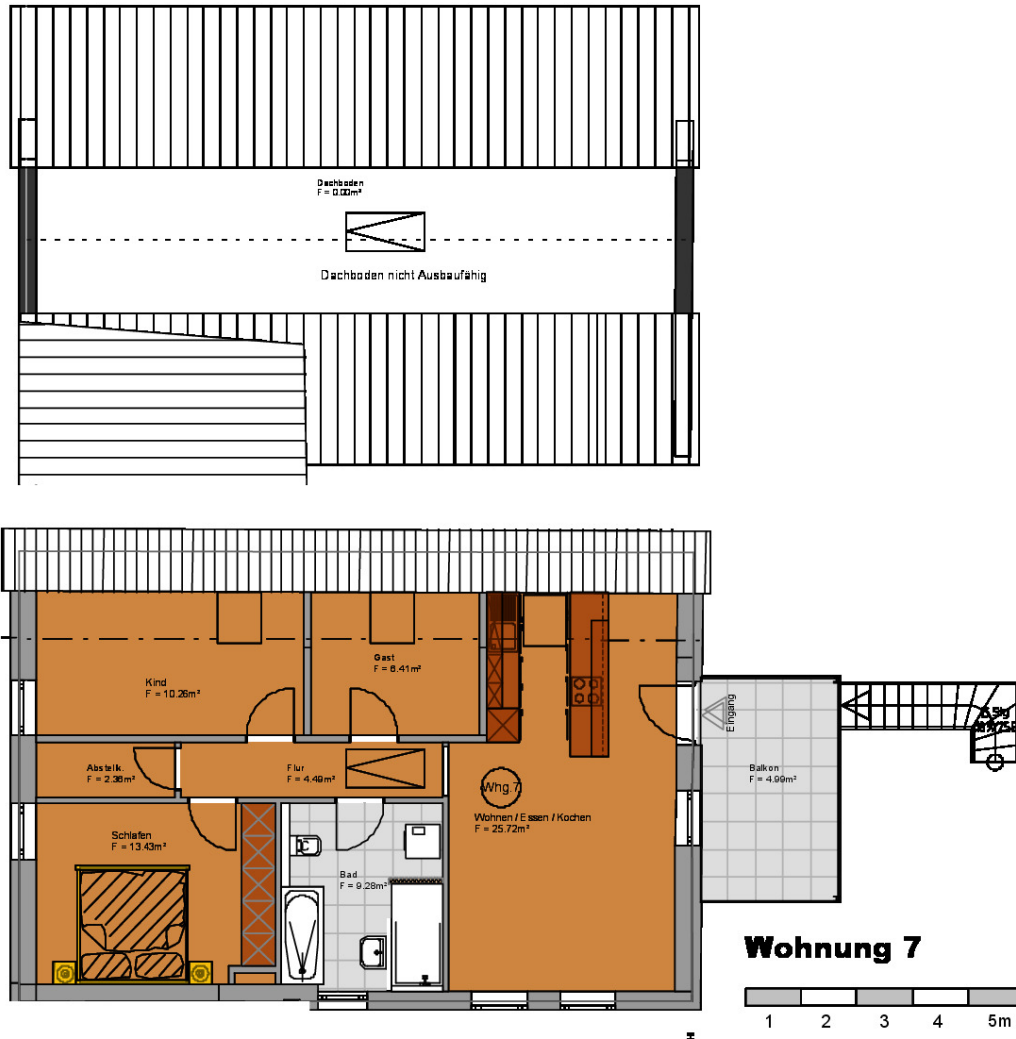
Wohnung 3	m²
Ab.	1.53
Bad	6.80
Schlafen	12.28
Terrasse	4.54
Wohnen / Essen / Kochen	24.90
<b>Summe</b>	<b>50.05</b>

# Exposé - Grundrisse



Wohnung 4	m <sup>2</sup>
Abst.	2.14
Bad	7.39
Flur	9.80
Kind	10.22
Kind	10.12
Schlafen	14.30
Terrasse	7.70
Wohnen / Essen / Kochen	26.56
<b>Summe</b>	<b>88.23</b>

# Exposé - Grundrisse



Wohnung 7	m²
Abstellk.	2.36
Bad	9.28
Balkon	4.99
Flur	4.49
Gast	6.41
Kind	10.26
Schlafen	13.43
Wohnen / Essen / Kochen	25.72
<b>Summe</b>	<b>76.94</b>