

Exposé

Penthouse in Zirndorf

4- Zimmer Penthouse am Fürther Stadtwald mit umlaufender Dachterrasse



Objekt-Nr. OM-418129

Penthouse

Verkauf: **580.000 €**

90513 Zirndorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	Neuwertig
Etagen	6	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	155,00 m ²	Etage	5. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Penthousewohnung besteht insgesamt aus 4 hellen Zimmern, mit einem weiträumigen offenem Koch,-Wohn,- Essbereich.

Drei großzügige Schlaf,- Kinderzimmern. Einer Speis, Bad mit Wanne und Dusche, getrenntes WC und einem Flur.

Die reine Wohnfläche beträgt 132,61 qm, und einer umlaufenden Dachterrasse in allen Himmelsrichtungen mit weiteren 89,73 qm, welche anteilig mit 22,39 qm im Kaufpreis berücksichtigt wurde.

Die komplette Wohnung wurde 2020/2021 umfänglich neu gestaltet, und hochwertig kernsaniert:

- Schall,- Einbruchschutz Eingangstüre mit elektronischen Spion
- Komplett neue Elektrik, in beiden Kinderzimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer Fernsehanschluss. Für Klimaanlage vorgesehen.
- Strom auf der Dachterrasse erneuert und erweitert
- Fenster 3-fach Verglasung incl. elektrische Rollläden
- Trockenbau, Wände und Decken erneuert
- Einbauküche
- Bad komplett erneuert
- WC komplett erneuert
- Erneuerung sämtlicher Zimmertüren mit Profil
- Alle Bodenbeläge erneuert (Parkett, Fliesen und Laminat)
- Freisitz erneuert
- Markisen elektrisch erneuert
- Gestaltung der Dachterrasse

Alle Räume präsentieren sich hell und freundlich.

Die Dachterrasse ist von allen Hauptzimmern begehbar.

Der Freisitz mit offenen Kamin bietet für kältere Tage ein lauschiges Plätzchen. Es befinden sich zwei Abstellräume, ein Wasseranschluss für die Pflanzbewässerung, und eine statische Beurteilung für einen kleinen Jacuzzi wäre vorhanden.

Der Lift fährt vom Keller bis in das 5.OG und bringt Sie mit wenigen Stufen an die Wohnungseingangstür.

Ein Kellerabteil mit ca. 7 qm, sowie weitere Räume wie Fahradkeller, und Wasch,- Trockenraum sind vorhanden.

Ein Stellplatz ist derzeit vor dem Objekt angemietet.

Es werden des öfteren Stellplätze vor dem Haus oder direkt auf dem Grundstück Tiefgaragenstellplätze zu angemessenen Preisen zur Mietung / Kauf angeboten.

Der Kaufpreis wurde auf Basis einer professionellen Wertermittlung festgelegt, und kann gerne vor Ort anhand der Unterlagen eingesehen werden.

Ausstattung

Penthousewohnung 4-Zimmer

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine 4- Zimmer Penthousewohnung mit umlaufender Dachterrasse, Freisitz mit offenen Kamin.

Die Wohnanlage besteht insgesamt aus ca. 67 Wohneinheiten und wird ordentlich von einer Hausverwaltung von A - Z verwaltet. Ein Hausmeisterdienst mit wöchentlicher Reinigung ist ebenfalls vor Ort und kümmert sich um die Gemeinschaftsflächen.

Ein Kinderspielplatz ist auf dem Gelände vorhanden. :)

Besichtigungstermine

n. V.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Weiherhof, der begehrteste Stadtteil von Zirndorf, mit seinen knapp 4000 Einwohnern.

Direkt am Fürther Stadtwald gelegen, genießt man zahlreiche Freizeitangebote. Ein Kletterwald, Wildschweingehege, sowie sportliche Aktivitäten kommen nicht zu kurz. Hier kann man einfach mal die Seele baumeln lassen bei einem Spaziergang im Wald.

Die Rangaubahn liegt fünf Gehminuten entfernt, eine optimale Anbindung nach Fürth, Nürnberg, Cadolzburg und Erlangen. Die Busstation befindet sich direkt vor dem Haus.

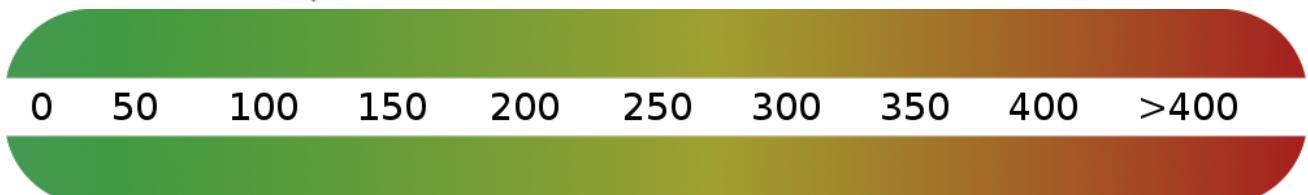
In Weiherhof gibt es einen Dorfladen, Friseur&Beauty, Post, Kindergarten, Arzt, Gastronomie sowie eine Feuerwehr. Im 2 km entfernten Zirndorf gibt es viele Geschäfte für den alltäglichen Gebrauch, Schulen, weitere Ärzte, Apotheken, Banken und ein Schwimmbad. Zirndorf hat kulturell einiges zu bieten, unter anderem das gute Zirndorfer Bier.

Infrastruktur:

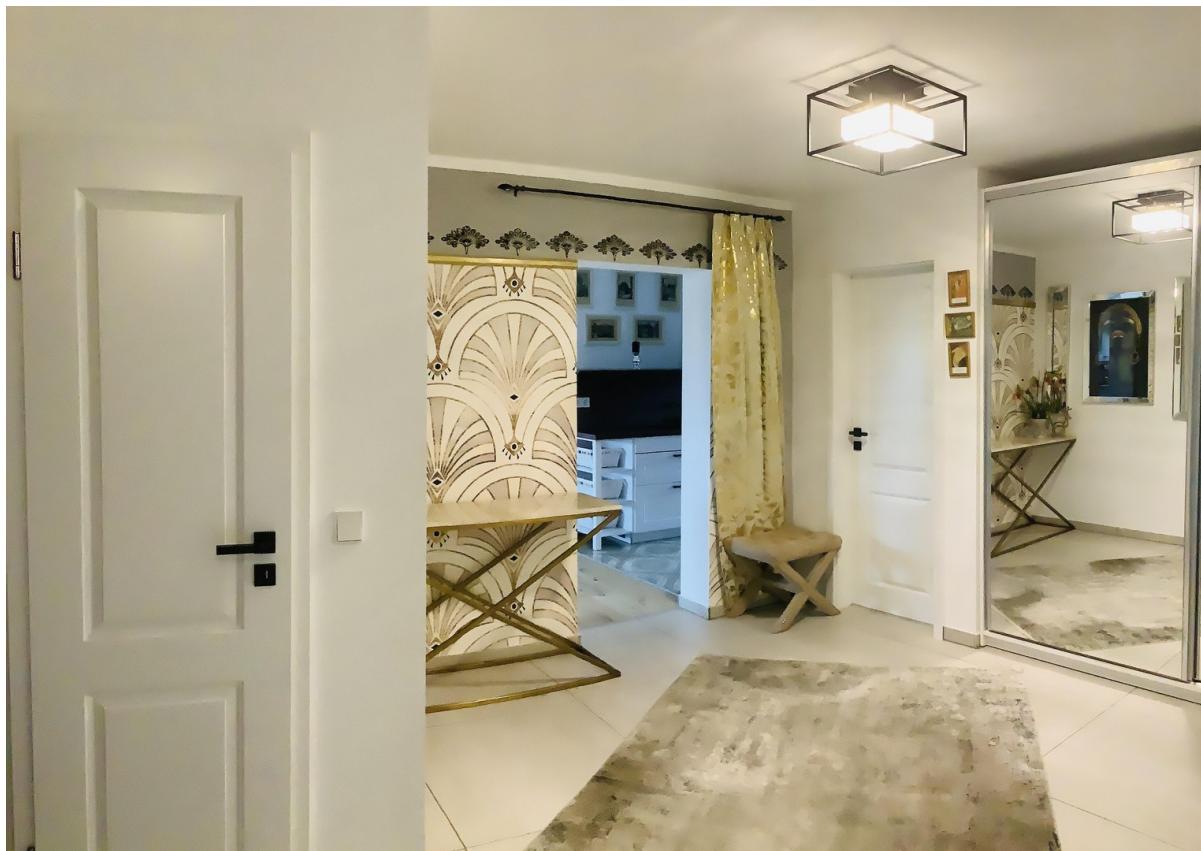
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

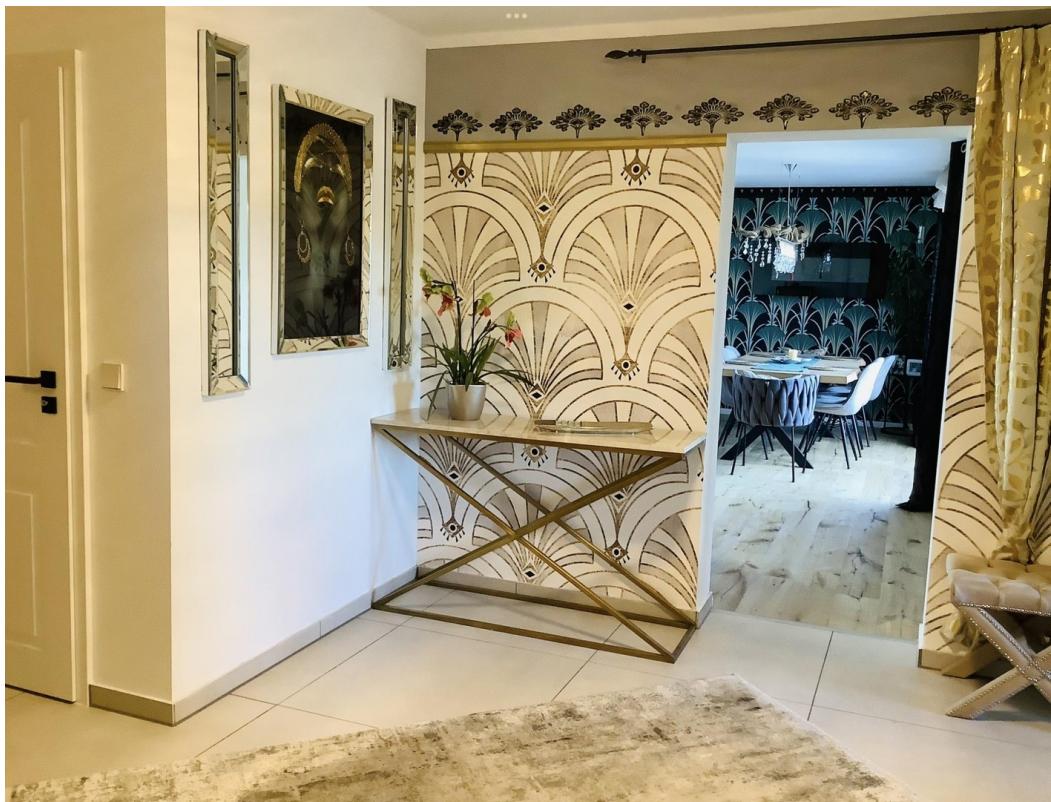
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	121,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



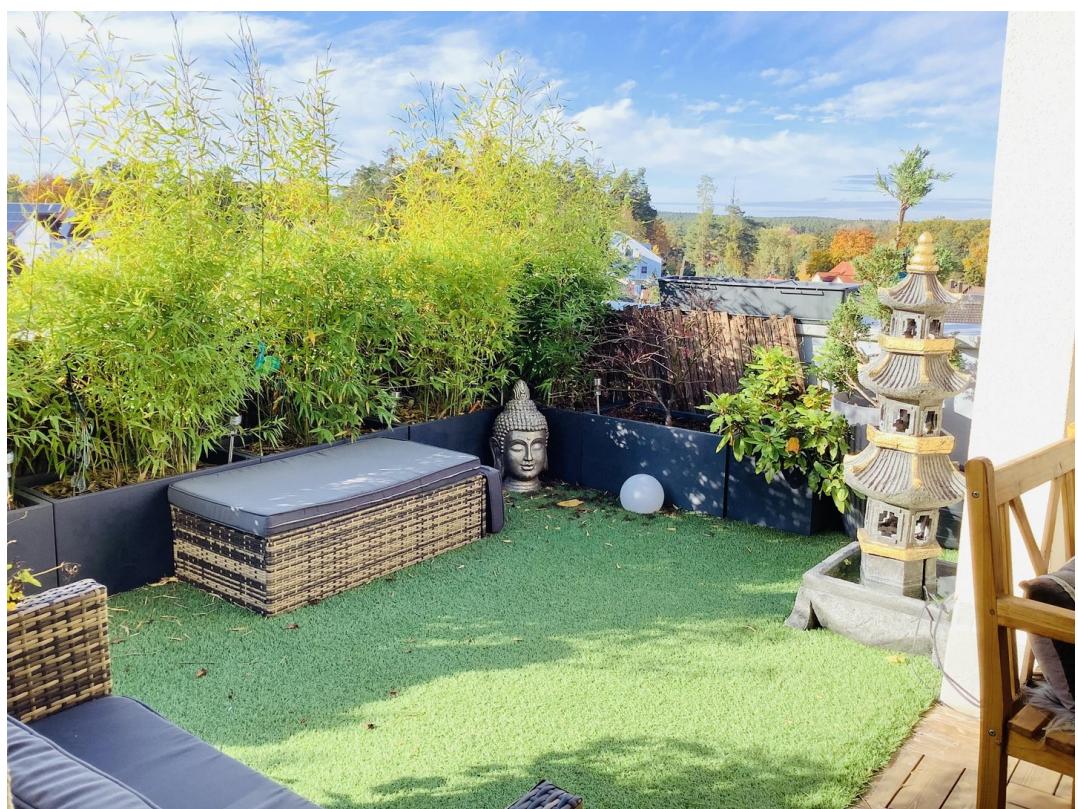
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



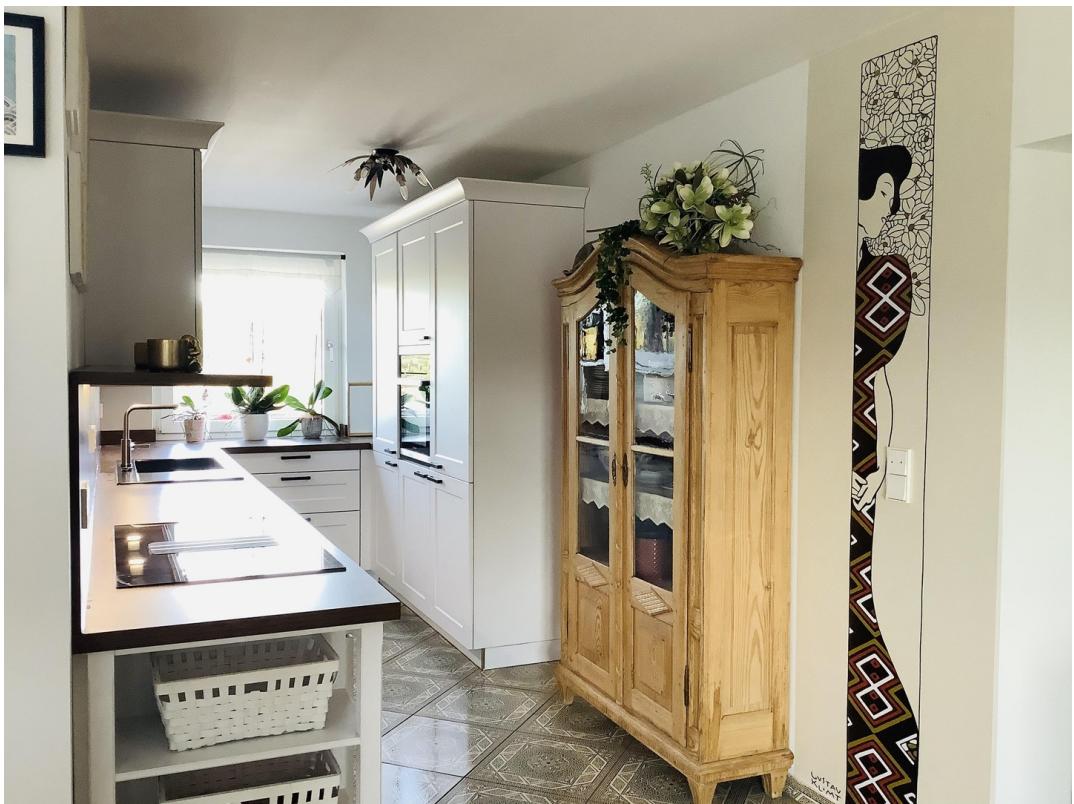
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



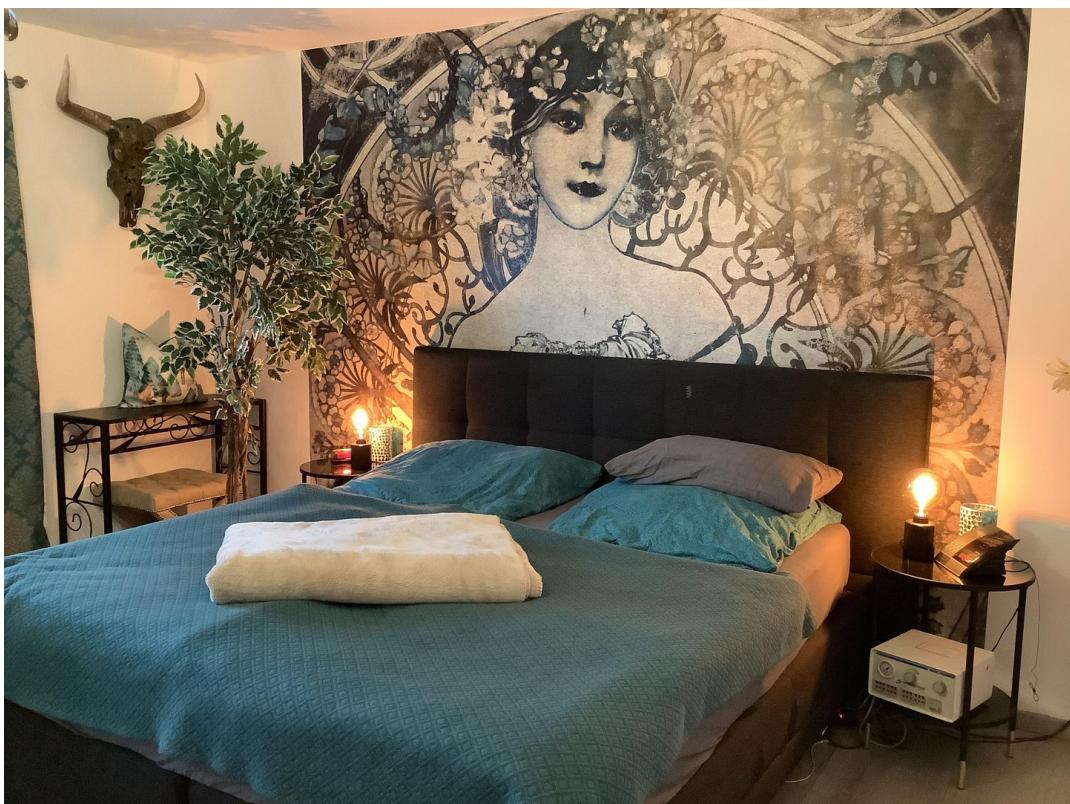
Exposé - Galerie



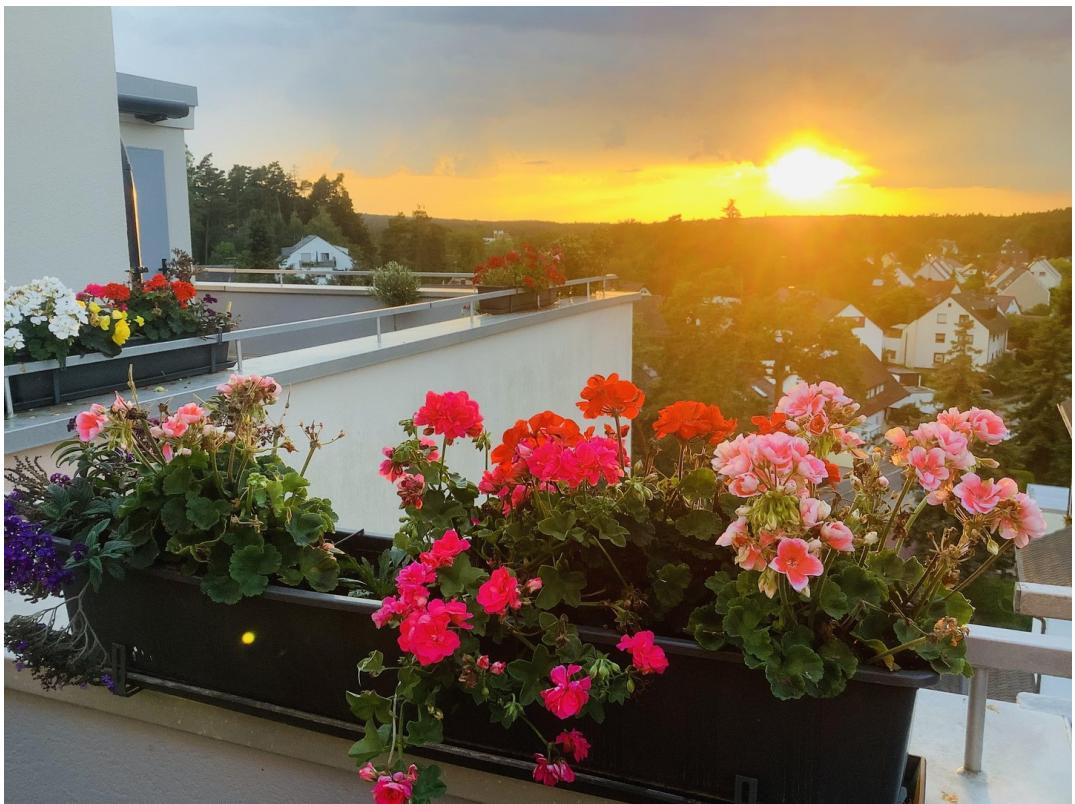
Exposé - Galerie



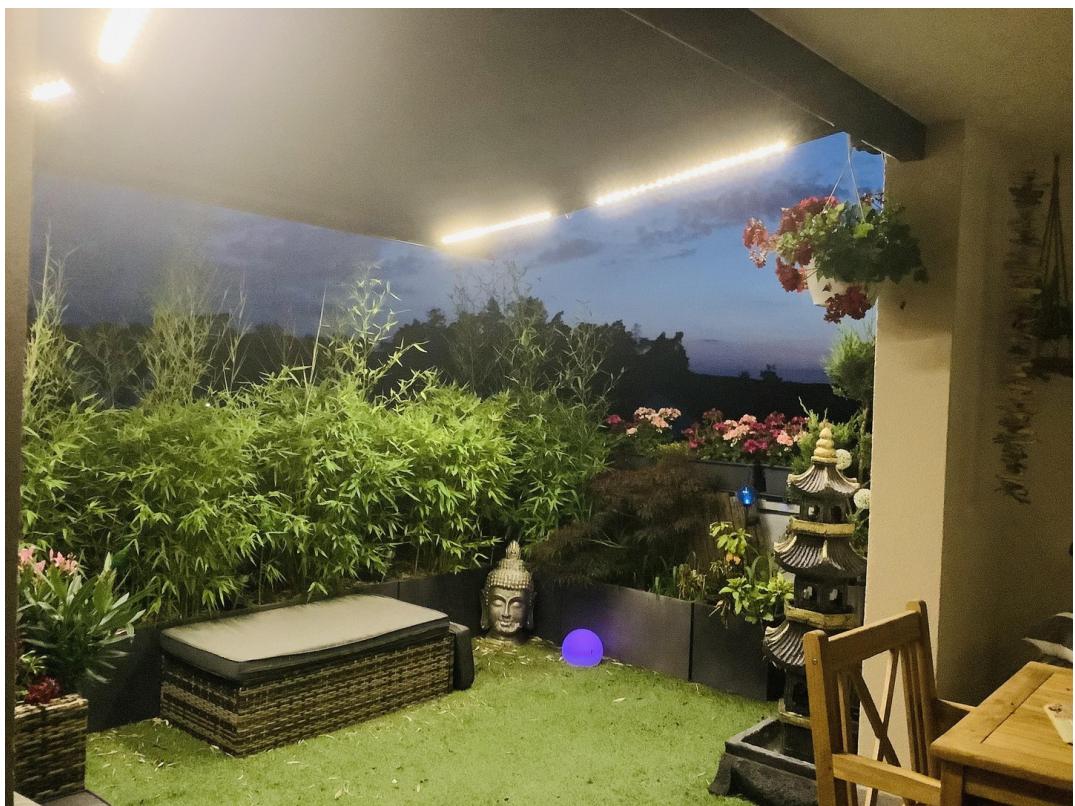
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Energieausweis für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013

Minol
Alles, was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes: **121 kWh/(m²·a)** | Registriernummer: **BY-2018-002396832**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **121 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **158 kWh/(m²·a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): **121 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum	Energieträger	Primär-energiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor	
von 01.06.15 bis 31.05.16	Fernwärme MWh	1,3	541930	130290	411640	1,08	
01.06.16	31.05.17	Fernwärme MWh	1,3	565590	125050	440540	1,03
01.06.17	31.05.18	Fernwärme MWh	1,3	545910	120630	425280	1,10
01.06.15	31.05.18	Leerstandszuschlag	1,3	0	0	0	
01.06.15	31.05.18	Warmwasserausgleich	1,3	0	0	0	
01.06.15	31.05.18	Kühlzuschlag	1,8	0	0	0	

Vergleichswerte Endenergie¹

| Wert |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| A+ | A | B | C | D | E | F | G | H | | | |
| 0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | 250 | >250 |

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und

Exposé - Grundrisse

Wohn-/Nutzflächenberechnung
Objekt: 5-Zi-ETW, 90513 Zirndorf, Weiherhofer Hauptstr.65

Diele	3,53 m x 3,44 m = 12,14
Flur	5,10 m x 1,01 m = 5,61
Schlafzimmer	3,71 m x 4,35 m = 16,13
Kind 2	2,42 m x 4,35 m = 10,52
Kind 1	2,50 m x 4,36 m = 10,90
Wohnzimmer	6,46 m x 4,39 m = 28,35
	2,37 m x 0,80 m = 1,89
	6,46 m x 2,35 m = 15,18
Küche	2,37 m x 4,69 m = 11,11
Essdiele	3,53 m x 3,41 m = 12,03
WC	1,40 m x 0,95 m = 1,33
Bad	2,07 m x 2,08 m = 4,30
	1,61 m x 1,01 m = 1,62
<u>Abstellraum</u>	<u>1,50 m x 1,00 m = 1,50</u>
Total circa	132,61 m²



Nutzfläche Dachterrasse Nebenflächen:

Abstellraum 1	1,03 m x 1,00 m = 1,03
Abstellraum 2	1,49 m x 1,89 m = 2,81
Total circa	= 12,29 m²

-wurde in der Gesamtberechnung nicht berücksichtigt-

Dachterrasse 1	10,17 m x 1,49 m = 15,15
	1,80 m x 4,50 m = 8,10
	2,60 m x 1,11 m = 2,88
	4,14 m x 3,60 m = 14,90
	0,84 m x 3,82 m = 3,21

Dachterrasse 2	3,00 m x 4,14 m = 12,42
	6,46 m x 2,25 m = 14,53
	9,18 m x 1,10 m = 10,09

<u>Wintergarten</u>	<u>2,66 m x 3,18 m = 8,45</u>
---------------------	-------------------------------

<u>Total circa</u>	<u>89,73 m² : ½ = ca. 44,86 m²</u>
--------------------	--

Terrasse zu ½ -wurde in der nachfolgenden Wohnfläche eingerechnet-

Gesamtwohnfläche ca. 177,47 m²
Nutzfläche Abstellraum ca. 12,29 m²
Kellerfläche ca. 7,00 m²

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

