

Exposé

Stadthaus in Zirndorf

Modernes Stadthaus in bester Lage mitten in Zirndorf



Objekt-Nr. OM-423081

Stadthaus

Verkauf: **569.000 €**

Nürnberger Straße
90513 Zirndorf
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche	170,00 m²	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	130,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Es handelt sich bei diesem Stadthaus um ein modernes Reihennittelhaus, errichtet 2013, mit gut 130 qm Wohnfläche, einer kleinen Terrasse, kleinem Gärtchen, Balkon und einem großen Innenhof.

Ausstattung

- KfW 55 Energieeffizienzhaus, Energieeffizienz A+ (beim Kauf 2013, ein neuer Energieausweis wird erstellt)
- 200 mm Fassadendämmung
- 3-fach-Isolierglasfenster mit hohem Schall- und Dämmschutz
- Luftwärmepumpenheizung mit Solaranlage zur Heizungs- und Warmwasser-Unterstützung
- elektrische Rollläden
- Esche-Massivholztreppe mit Edelstahlgeländer
- Kellerabteil und Stellplatz auf dem Hof
- neben dem Keller bieten ein Abstell-/Wäscheraum und der Heizungsraum genügend Stauraum
- Balkon, Terrasse und Mini-Garten zum Innenhof hin
- Die ehemalige Dachterrasse im 2. Stock wurde umgebaut zu einem weiteren Kinder-/Arbeitszimmer

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Gäste-WC

Lage

Die Lage könnte kaum besser sein: Durch die Lage zum Innenhof ist es ruhig, obwohl man mitten in Zirndorf ist. Kaum tritt man aus dem Hoftor, ist man mitten im Geschehen: alles was man an Geschäften, Ärzten, Kneipen, Restaurant, Schulen, Kindergärten und ÖPNV braucht, ist direkt vor der Haustür. Und trotzdem sind es nur wenige Schritte ins Grüne: Zimmernmannspark, Stadtpark und Wiesengrund (Bibert- und Regnitzauen) sind in wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie Hallen- und Freibad.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur Richtung Wohnzimmer



Wohnzimmer Richtung Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Treppe



Küche

Exposé - Galerie



Treppe mit Strahlern

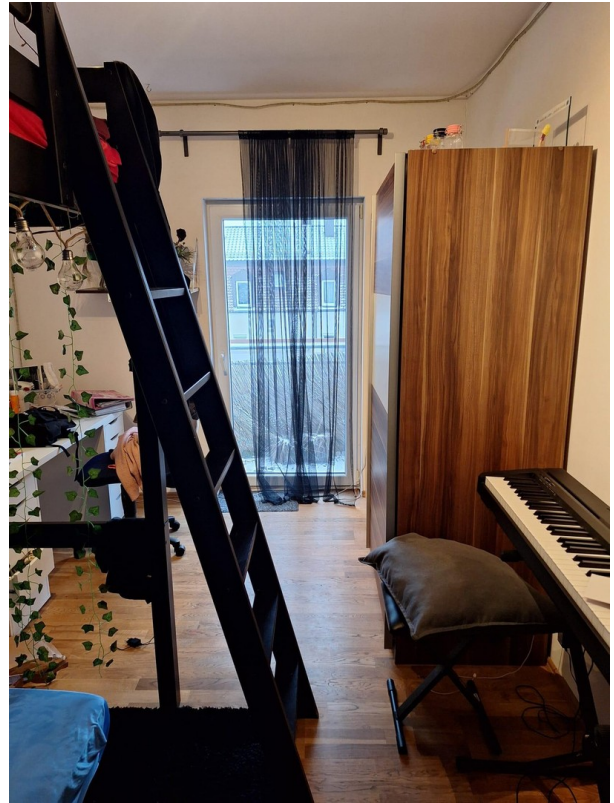


Außenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse, Mini-Garten und Hof



Kinderzimmer mit Balkon

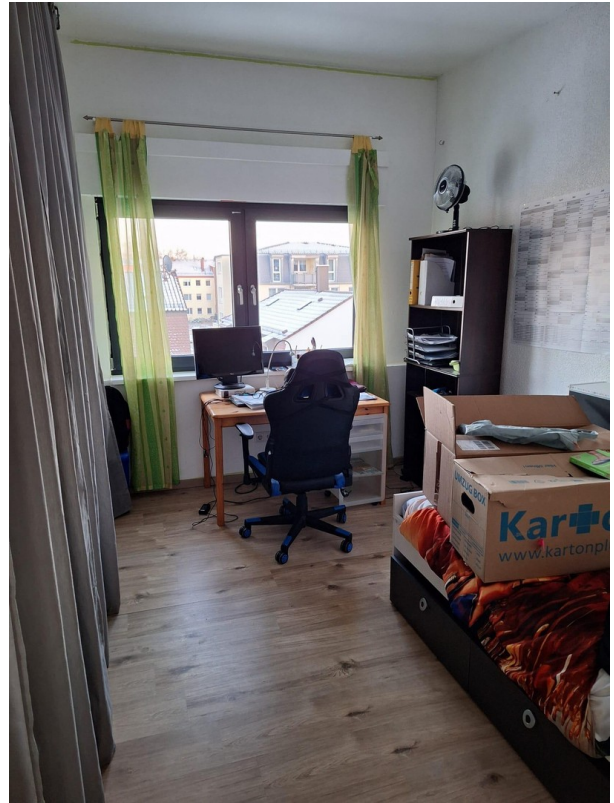


großer Raum im 2. Stock

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer / 3. Kind



Badez. (Wanne nicht sichtbar)

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Wäsche-/Abstellraum

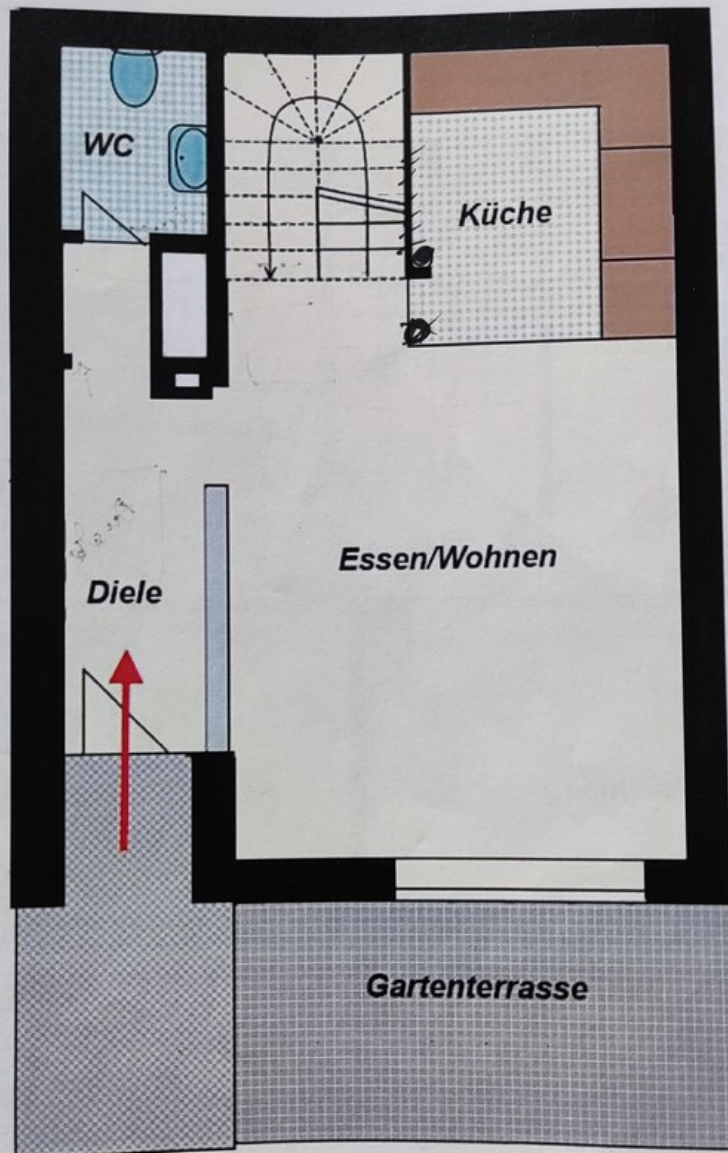
Exposé - Galerie



Heizungsraum (Wärmepumpe)

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet!

Erdgeschoss

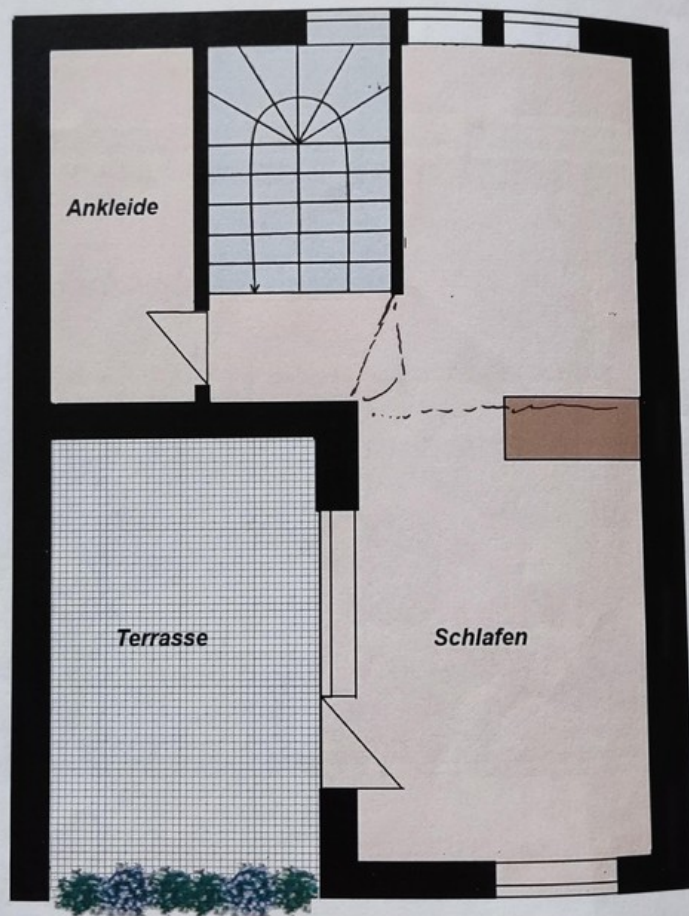
Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

2. Obergeschoss



Pläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet!

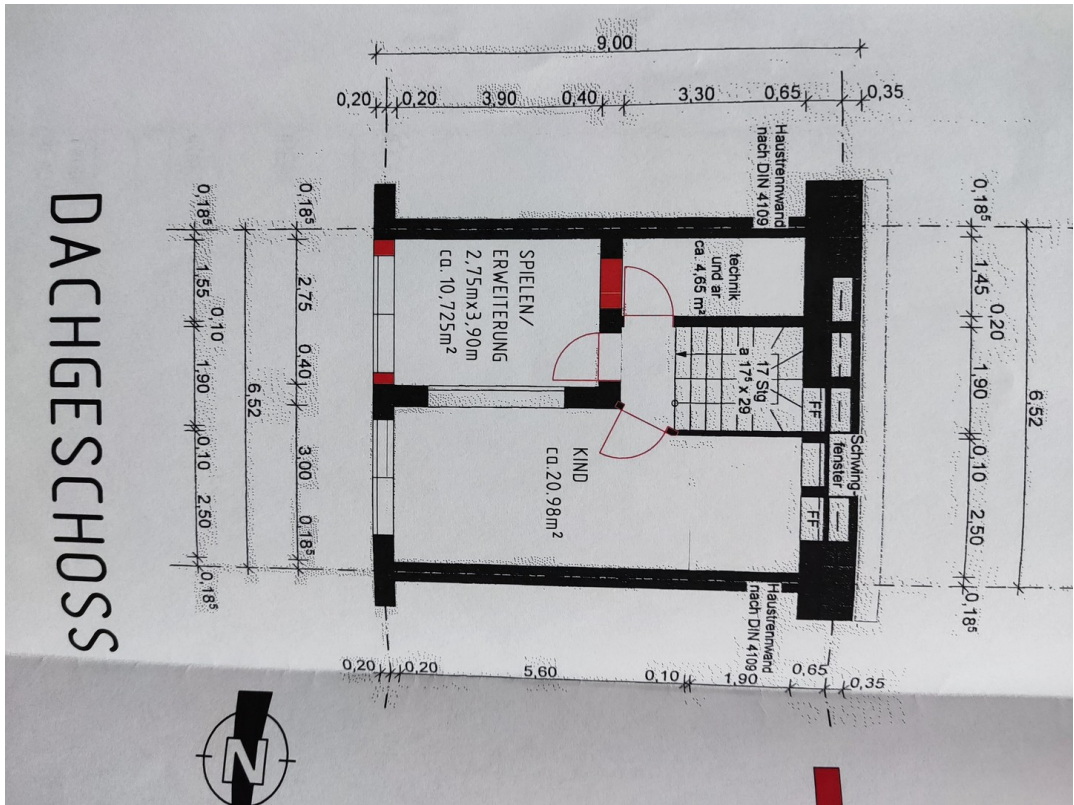
2. Obergeschoss (vor Umbau)

Exposé - Grundrisse



Hausreihe mit Innenhof

Exposé - Grundrisse



Umbau Dachterrasse zu Wohnraum