

Exposé

Dachgeschosswohnung in Zirndorf

Sofort bezugsfreie 3-Zimmer-ETW inkl. Stellplatz



Objekt-Nr. **OM-454682**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **249.500 €**

90513 Zirndorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	434 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bereits beim Betreten der ca. 89 m² großen Wohnung fällt die großzügige Raumstruktur auf. Über den Flur gelangen Sie in das Herzstück der Wohnung – den beeindruckenden Wohn- und Essbereich mit rund 36 m² Wohnfläche, der vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und ein offenes, freundliches Wohngefühl schafft.

Die separate Küche überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss und bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküchenzeile mit zusätzlichen Arbeitsflächen.

Im etwa 15 m² großen Schlafzimmer finden ein großes Bett sowie weitere Möbel problemlos Platz. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice.

Das Badezimmer ist mit Badewanne, separater Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Ein praktischer Abstellraum und separater Keller ergänzt das Raumangebot.

In Flur, Diele, Küche, Bad und Gäste-WC sind helle Fliesen verlegt, die pflegeleicht sind und für eine freundliche Raumwirkung sorgen. Im Wohnbereich sowie im Kinderzimmer ist ein hochwertiger Echtholzparkettboden verlegt, der eine warme und angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage in zweiter Reihe, wodurch sie vom Straßenverkehr weitgehend abgeschirmt ist und ein angenehmes, entspanntes Wohnumfeld bietet.

Ausstattung

* Im 2. OG eines gepflegtes Mehrfamilienhauses mit nur 8 Wohneinheiten

* Baujahr Gebäude: 1990

* Heizung: Öl-Zentralheizung, erneuert im Jahr 2019

* Fassadenanstrich: durchgeführt 2025

* Fenster: teilweise bereits erneuert

* Hausgeld und Rücklagen

Hausgeld: 434,00 € monatlich

- davon umlagefähig: 294,30 €

- nicht umlagefähig: 139,38 €

- davon Rücklagenzuführung: 61,25 €

* Anteil an der Instandhaltungsrücklage (Stand 31.12.2024): 4.757,74 €

* Gesamte Instandhaltungsrücklage der WEG (Stand 31.12.2024): 38.529,82 €

Weitere Besonderheiten:

* eigener Stellplatz vorhanden und im Kaufpreis inbegriffen

* Einbauküche vorhanden und kann auf Wunsch kostenfrei übernommen werden

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage im Zirndorfer Ortsteil Weiherhof und verbindet ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umkreis vorhanden; dazu zählen Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke sowie ärztliche Versorgung. Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergarten, Grundschule sowie weiterführenden Schulen in gut erreichbarer Entfernung. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung; Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die naturnahe Lage bieten einen hohen Wohnwert. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den nahegelegenen Bahnhof Weiherhof besonders praktisch; von dort bestehen gute Verbindungen in Richtung Zirndorf, Fürth und Nürnberg. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Städte und wichtige Verkehrsachsen zügig erreichbar. Insgesamt bietet die Lage eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Nahversorgung und regionaler Mobilität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur 1



Gäste-WC



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur 2



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Bad/Dusche

Exposé - Galerie

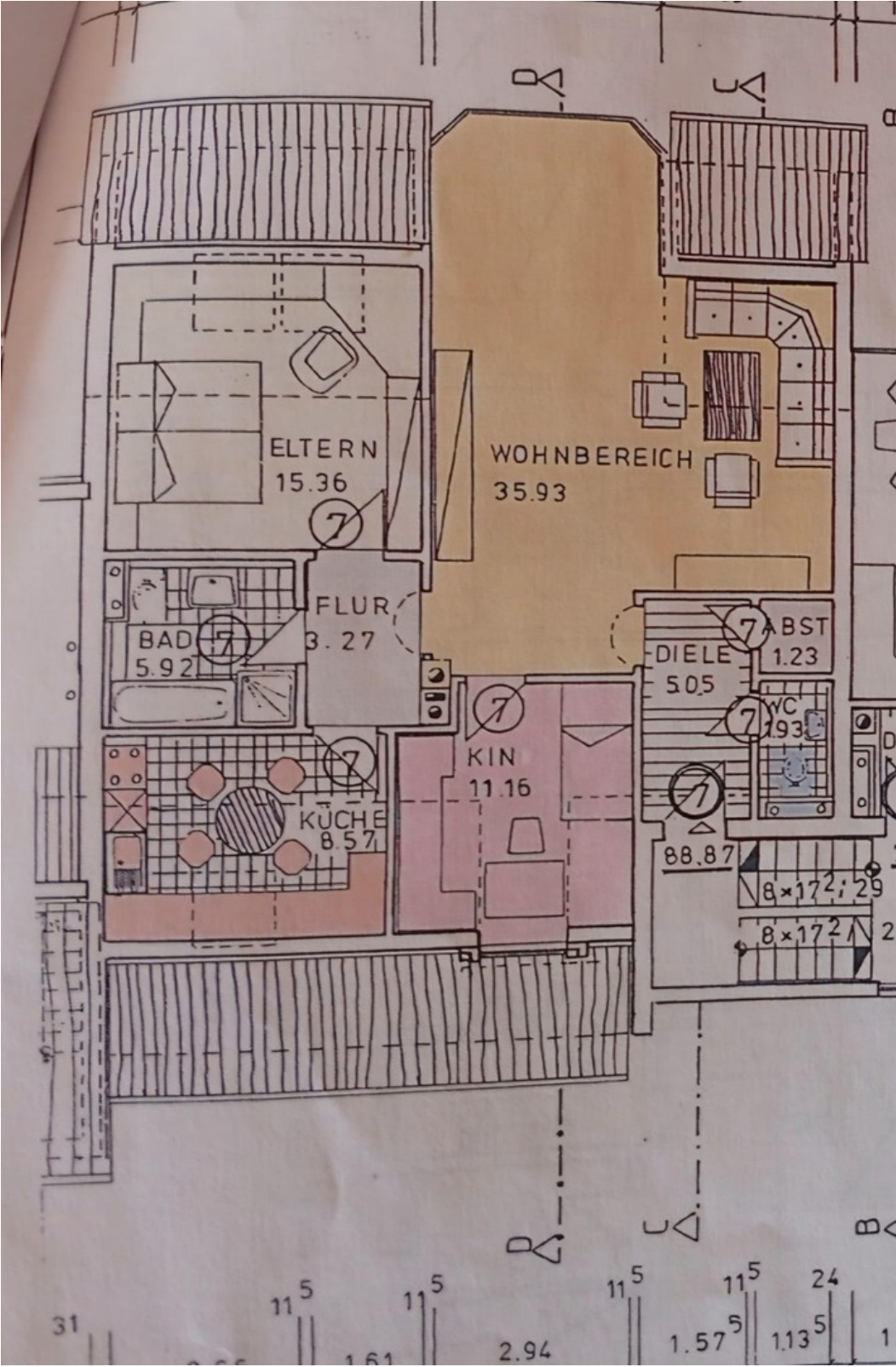


Schlafzimmer



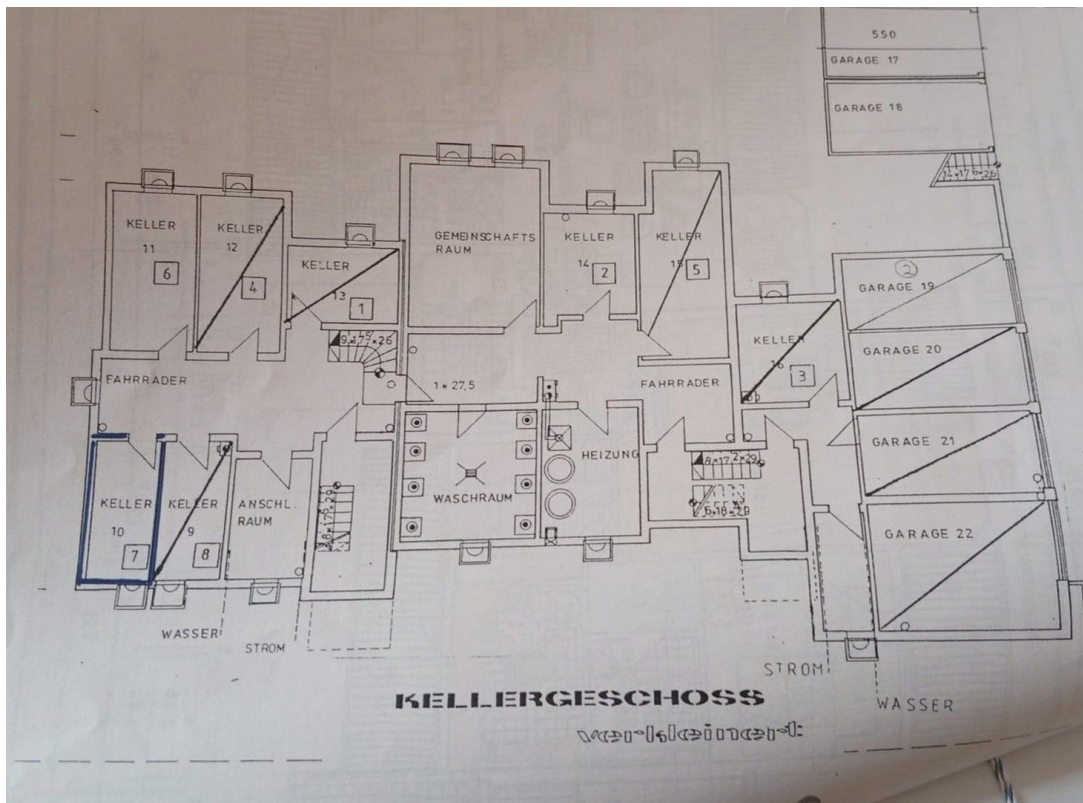
Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



Keller