

Exposé

Bungalow in Zirndorf

Zirndorf | Großzügiger 7-Zimmer-Bungalow in Stichstraßenlage – Wärmepumpe, PV & 2 Garagen



Objekt-Nr. OM-458160

Bungalow

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Manuel Reidelbach

90513 Zirndorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	541,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	186,06 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen mit viel Platz für individuelle Lebenskonzepte – willkommen in diesem umfangreich sanierten Bungalow in Zirndorf.

Auf ca. 190 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit insgesamt sieben Zimmern und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob große Familie, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Homeoffice – hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre persönlichen Wohnideen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten und umfangreich modernisierten Zustand. Besonders hervorzuheben sind die beiden vollständig modernisierten Badezimmer sowie die zusätzlichen Gäste-WCs, die zeitgemäßen Wohnkomfort bieten.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Der nicht einsehbare Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und ist bequem über das Souterrain erreichbar – ideal für entspannte Stunden im Freien, Familienzeit oder gesellige Abende mit Freunden. Der Garten mit Teich, Gartenhaus sowie neu angelegtem Zugang bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Die im Souterrain befindliche Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – ideal beispielsweise für Mehrgenerationenwohnen oder einen separaten Gästebereich.

Auch energetisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie: Eine moderne Viessmann Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit ca. 11,25 kWp, 10-kWh-Stromspeicher, neue Fenster sowie teilweise Fußbodenheizung sorgen für eine zukunftsorientierte und effiziente Energieversorgung.

Im Untergeschoss stehen zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen zur Verfügung. Ob Hobbyraum mit Starkstromanschluss, die Möglichkeit zum Einbau einer Sauna oder eines Whirlpools, Werkstatt, Fitnessbereich oder praktische Lagerfläche – hier sind Ihren Ideen kaum Grenzen gesetzt.

Weitere hochwertige Ausstattungsdetails wie eine Warema-Markise, Gartenschuppen, Badezimmermöbel, maßgefertigte Einbauschränke sowie die Einbauküche im Erdgeschoss können optional gegen Ablöse übernommen werden.

Besonders attraktiv: Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge, elektrische Garagenausstattung sowie umfassend modernisierte Elektroinstallationen bieten bereits heute einen hohen technischen Standard.

Auf einem ca. 541 m² großen Grundstück genießen Sie ausreichend Platz im Außenbereich – ob zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern.

Die Immobilie ist sofort bezugsfrei, sodass einem zeitnahen Einzug nichts im Wege steht.

Ausstattung

- ✓ ca. 190 m² Wohnfläche
- ✓ ca. 541 m² Grundstücksfläche
- ✓ 7 Zimmer inklusive 2 Küchen
- ✓ 2 vollständig modernisierte Badezimmer, jeweils mit separatem Gäste-WC
- ✓ Einbauküche im Souterrain bereits im Kaufpreis enthalten
- ✓ Umfangreich sanierter Zustand
- ✓ Moderne Viessmann Wärmepumpe
- ✓ Photovoltaikanlage (ca. 11,25 kWp) mit 10-kWh-Stromspeicher

- ✓ Neue Fenster im Erdgeschoss
- ✓ Erneuerte Elektrik inkl. modernem Sicherungssystem
- ✓ Elektrische Rollläden
- ✓ Teilweise Fußbodenheizung
- ✓ Kaminofen für zusätzliche Wohnatmosphäre
- ✓ Fliesenboden
- ✓ Balkon & Terrasse
- ✓ Uneinsichtiger Garten mit viel Privatsphäre
- ✓ Gartenhaus & Fischteich
- ✓ Zwei Garagen, davon eine mit elektrischem Garagentor und Wallbox (11 kW) für E-Fahrzeuge
- ✓ Hobbyraum mit Starkstromanschluss
- ✓ Sofort bezugsfrei
- ✓ Stichstraße
- ✓ S-Bahn fußläufig

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG:

Diensteanbieter:

Reidelbach Immobilien eine Marke der MR Immo GmbH

vertreten durch den Geschäftsführer Manuel Reidelbach

Heideweg 96

92318 Neumarkt

Deutschland

Büro (Geschäftsstelle):

Reidelbach Immobilien

Hirschenstr. 11

90762 Fürth

Kontakt:

Telefon: 0911 1440 9064

E-Mail: [info\(at\)reidelbach-immobilien.de](mailto:info(at)reidelbach-immobilien.de)

Website: [immobilienmakler-fuerth\(Punkt\)com](http://immobilienmakler-fuerth(Punkt)com)

Handelsregister:

HRB 44070, Amtsgericht Nürnberg

Umsatzsteuer-ID:

DE354994802

Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c GewO:

Erteilt durch:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

Aufsichtsbehörde:

Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Max-Joseph-Straße 2

80333 München

Deutschland

Berufsrechtliche Regelungen:

§ 34c Gewerbeordnung (GewO)

Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

Einschbar unter:

gesetze-im-internet(Punkt)de

Haftung für Inhalte:

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen. Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt.

Haftung für Links:

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb übernehmen wir für diese fremden Inhalte keine Gewähr. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht:

Die durch den Diensteanbieter erstellten Inhalte und Werke unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Beiträge Dritter sind als solche gekennzeichnet.

Lage

Die Immobilie befindet sich am Ende einer ruhigen Stichstraße (Sackgasse) in attraktiver Wohnlage von Zirndorf. Die Stadt erfreut sich aufgrund ihrer hervorragenden Infrastruktur sowie der Nähe zu Fürth und Nürnberg großer Beliebtheit.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Die S-Bahn-Haltestelle „Kneippallee“ befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Fürth, Nürnberg und die umliegenden Städte – ideal für Berufspendler und Familien.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an die umliegenden Verkehrsachsen ist sehr gut.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen in einer Stichstraße (Sackgasse), guter Erreichbarkeit und gewachsener Infrastruktur macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Familien, Mehrgenerationenhaushalte als auch für Menschen, die stadtnah und dennoch ruhig wohnen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Wohnzimmer_EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_EG



Wohnzimmer_EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer_EG



Balkon_EG

Exposé - Galerie



Küche_EG



Esszimmer_EG

Exposé - Galerie



Esszimmer_EG



Büro_EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_EG



Badezimmer_EG

Exposé - Galerie



Flur_EG



Gästezimmer_EG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich_Souterrain



Schlafzimmer_Souterrain

Exposé - Galerie



Badezimmer_Souterrain



Gäste-WC_Souterrain

Exposé - Galerie



Küche_Souterrain



Wohnzimmer_Souterrain

Exposé - Galerie



Terrasse_Souterrain



Außenansicht_Garten

Exposé - Galerie



Außenansicht_Garten



Hobbyraum

Exposé - Galerie



Technikraum



Heizungsraum

Exposé - Grundrisse

