

Exposé

Reihenendhaus in Zirndorf

REH in Zirndorf - Alte Veste, zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-289304

Reihenendhaus

Verkauf: **565.000 €**

Ansprechpartner:
Gerhard Vogel
Telefon: 0911 601129

Eichendorffstraße 27
90513 Zirndorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	296,00 m ²	Übernahmedatum	01.03.2024
Etagen	3	Zustand	keine Angaben
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	145,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	205,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Beschreibung siehe Anlagen

Allgemein

Die beiliegenden Pläne und Ansichten dienen zur räumlichen Darstellung und sind nicht für eine Maßentnahme geeignet.

Das zum Verkauf stehende Reiheneckhaus befindet sich in 90513 Zirndorf, Eichendorffstraße 27 und steht in einer nach Nord – Süd ausgerichteten Häuserzeile.

Die Hauseingänge sind nach Osten, die Terrassen nach Westen orientiert.

Die Außenmaße des Hauses betragen ca. 6,00 x 11,00 m.

Das Gebäude ist seit Juli 2007 vermietet. Das Mietverhältnis ist ungekündigt. Der Standardmietvertrag geht bei einem Verkauf auf den Käufer über und kann bei Wunsch auf Eigenbedarf entsprechend den gesetzlichen Regelungen gekündigt werden.

Das Haus wird von Privat verkauft. - Anfragen von Maklern sind nicht erwünscht .

Es fallen daher keine Maklergebühren oder Provisionen an. Das hierdurch eingesparte Kapital kann daher z.B. sinnvoll für die Erneuerung des Fassadenputzes und die Neuanlage des Gartens investiert werden.

In wieweit bauliche oder energetische Verbesserungen gewollt, sinnvoll und wirtschaftlich erscheinen liegt im Ermessen des Käufers.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Das Reiheneckhaus liegt in 90513 Zirndorf, Eichendorffstraße 27, an der „Alten Veste“, einem ruhigen, bevorzugten Wohngebiet in Zirndorf. <https://www.zirndorf.de/startseite>

Bodenrichtwert lt. „Bayern-atlas“ aktuell 900.- €/m².

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	153,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Bild Hauseingang 2

Exposé - Galerie

Allgemein

Die beiliegenden Pläne und Ansichten dienen zur räumlichen Darstellung und sind nicht für eine Maßnahme geeignet.

Das zum Verkauf stehende REH steht in einer nach Nord – Süd ausgerichteten Häuserzeile. Die Hauseingänge sind nach Osten, die Terrassen nach Westen ausgerichtet.

Das Gebäude ist seit Juli 2007 vermietet. Das Mietverhältnis ist ungekündigt. Der Standardmietvertrag geht bei einem Verkauf auf den Käufer über und kann bei Wunsch auf Eigenbedarf entsprechend den gesetzlichen Regelungen gekündigt werden.

Das Haus wird von Privat verkauft. - Anfragen von Maklern sind nicht erwünscht
Es fallen daher keine Maklergebühren oder Provisionen an. Das hierdurch eingesparte Kapital kann daher z.B. sinnvoll für die Erneuerung des Fassadenputzes und die Neuanlage des Gartens investiert werden.

In wieweit bauliche oder energetische Verbesserungen gewollt, sinnvoll und wirtschaftlich erscheinen liegt im Ermessen des Käufers.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Reiheneckhaus bestehend aus Keller, Erdgeschoss, 1. OG mit Westbalkon und einem großzügiges Dachstudio.

Es wurde in solider Massivbauweise errichtet und im Jahr 1978 fertiggestellt. Das Gebäude ist nach heutigen Maßstäben sehr groß und geräumig.

Die reine Wohnfläche (ohne Treppen und Kellergeschoss) beträgt rd. 145 m² und ist in 5 Zimmer, Küche, Bad mit WC, (WC EG, WC DG) unterteilt. Das Dachstudio kann bei Bedarf nochmals mittig abgeteilt werden um ein 6. Zimmer zu schaffen.

Das Baugrundstück (H7) mit Garten ist 262 m² groß. Der Anteil der Wege- und Gemeinschaftsflächen beträgt rd. 35 m². Zum Haus gehört eine Garage (G26) im Garagenhof an der Eichendorffstraße.

Das Haus hat versetzte Wohnebenen und wirkt dadurch offen und großzügig. Das Gebäude ist, im voll unterkellert (im Gegensatz zur Plandarstellung). Hier befindet sich der Heizungsraum, ein 15m² Keller-Vorratsraum sowie ein Hobbyraum / Sauna (ca. 27 m²) mit Kellerfenster. Von hier aus kann der im Wohnzimmer befindliche Kachelofen befeuert werden, sodass das Haus günstig temperiert werden kann. Nachdem die derzeitigen Mieter den Ofen nicht mehr nutzen wurde er im November 2020 außer Betrieb genommen. Für eine Wiedernbetriebnahme ist der Einbau eines neuen Brenners und ggf. die Nachrüstung des Kamins entsprechend den aktuellen Vorschriften durchzuführen. (wirtschaftlich durchaus sinnvoll, Kaminbauer kann vermittelt werden).

Im EG befindet sich der Eingangsbereich mit Flur, Gäste-WC, Abstellraum/Garderobe, und Küche. Auf dem gleichen Niveau liegt die Essecke, 4 Stufen abgesenkt das Wohnzimmer mit Kachelofen (rechte Ecke). 2 große Glasteile bieten einen schönen Blick in den Garten.

Im 1. OG befinden sich 2 Kinderzimmer sowie, 4 Stufen erhöht, das Schlafzimmer und Bad.

Das Dachgeschoß kann in Höhe des Firstes geteilt werden. Derzeit ist es offen. Die Westseite ist wieder 4 Stufen abgesenkt und über eine kleine Holzterrasse erreichbar. Die Wand zum Treppenhof (gleiche Höhe) ist derzeit geschlossen. Einbau einer Türe für Nutzung 6. Zimmer möglich.)

Das Haus wird mit einer Gasbrennwertheizung (Viessmann Vitodens 200) mit 200 l Wasserspeicher beheizt. Einbau Oktober 2012.

Die Nebenkosten (Brand- , Vermieter-Haftpflicht-, Wohngebäudeversicherungen,) Wartungskosten Heizung, Kanalgebühren Schornsteinfeger, Müllabfuhr, Grundsteuer, tragen derzeit rd. 95,- € Monat. (ohne Heizung (Gas), Strom und Wasser.

Energieausweis gültig bis 11.08.2032:
Energieverbrauch 153,20 kWh/m² - Primärenergie 168,50 kWh /m² -
Treibhausemission 36,77 kg CO₂

Energieausweis gültig bis 11.08.2032:
Energieverbrauch 153,20 kWh/m² - Primärenergie 168,50 kWh /m² -
Treibhausemission 36,77 kg CO₂.

Lagebeschreibung

Das Reiheneckhaus liegt in 90513 Zirndorf, an der „Alten Veste“, einem ruhigen, bevorzugten Wohngebiet in Zirndorf. <https://www.zirndorf.de/startseite>
Bodenrichtwert lt. „Bayern-atlas“ aktuell 900,- €/m².

Das weitläufige Waldgebiet der „Alten Veste“ bietet die Möglichkeit zu wohnungsnaher Erholung, Wanderungen und Fitnessaktivitäten.

Zirndorf mit seinen ca. 25.000 Einwohnern am westlichen Rand des Ballungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt ausgezeichnete Verkehrsverbindungen mit Auto, Bahn und Bus.

In ca. 10 Gehminuten erreichen Sie von ihrem Haus den Bahnhof (Anbindung nach Fürth, Fahrzeit ca. 12 Min., nach Nürnberg ca. 25 Min) sowie Bushaltestellen des Nahverkehrs, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kinderkrippe, Kindergarten oder -hort, Grundschule und verschiedene Lokale und Gaststätten. Die Gymnasien in Fürth, Nürnberg, Stein und Oberasbach sind per Fahrrad, Bahn bzw. Bus schnell zu erreichbar.

Besichtigungstermine / Bewerberunterlagen

Um den Zeitaufwand für alle Beteiligten nicht unnötig auszuweiten und eine strukturierte Abwicklung der Besichtigungstermine zu ermöglichen, bitte ich sie, die u.g. Bewerberdaten vollständig an mich zu übermitteln und sich vorab Gedanken über ihre Wünsche und Finanzierungsmöglichkeiten zu machen. Siehe insbesondere Punkt „Allgemein“
Ich komme dann gerne wegen eines Besichtigungstermins auf sie zu.

Bewerber Daten:

Angaben bitte für jeden Bewerber / jede Bewerberin benennen.
Name, Anschrift, Festnetz-Nummer, Handy-Nummer, E-Mailadresse,
Familienstand, Zahl der Personen, berufliche Tätigkeit,

Objektdaten 1

Objektdaten 2



Bild Ansicht NO

Exposé - Galerie

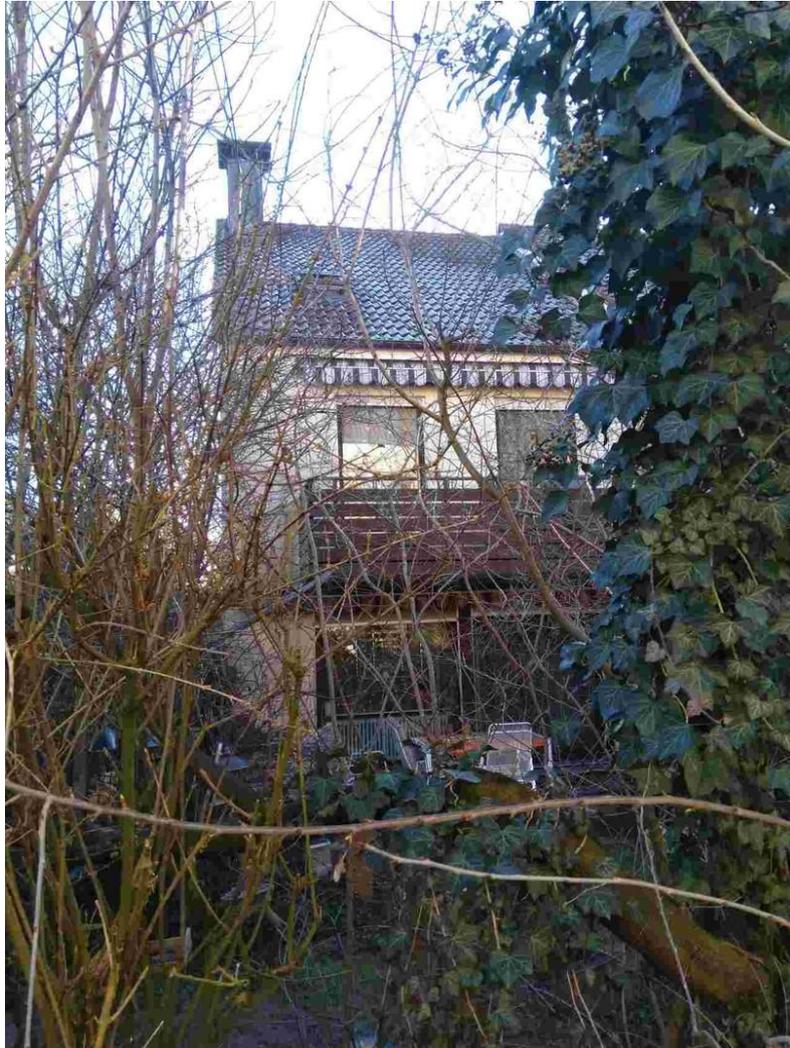
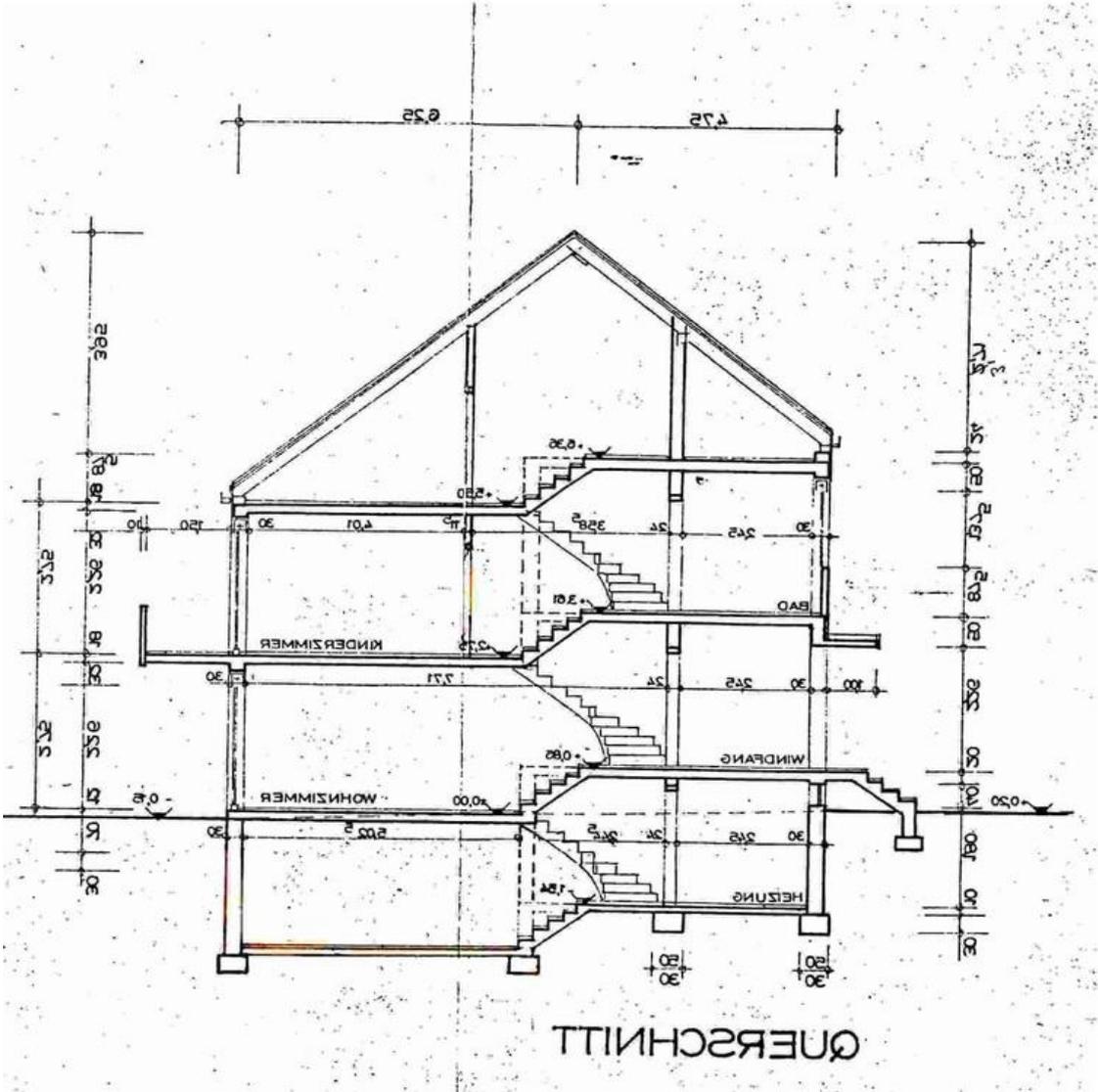


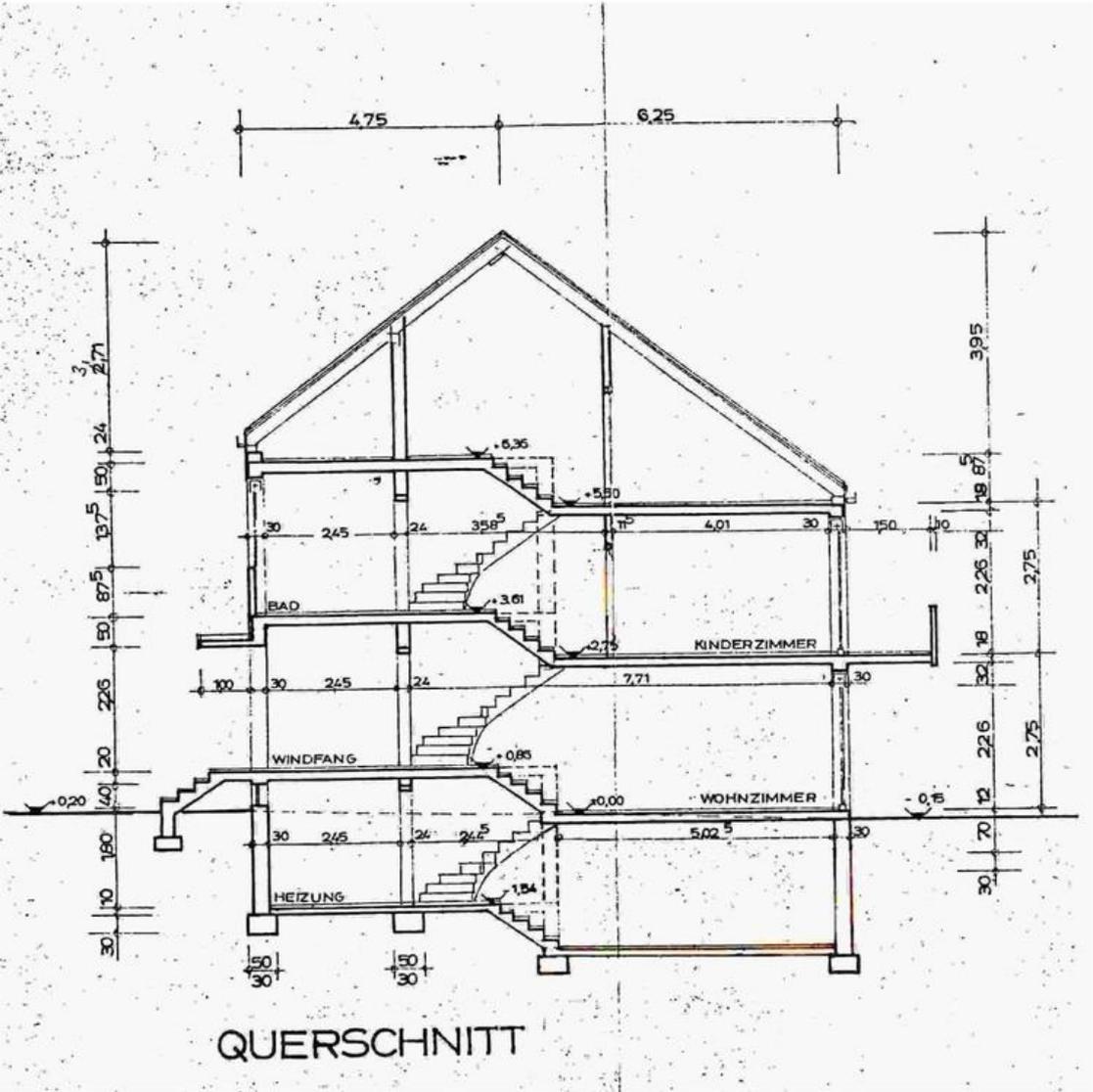
Bild Ansicht Ost

Exposé - Grundrisse



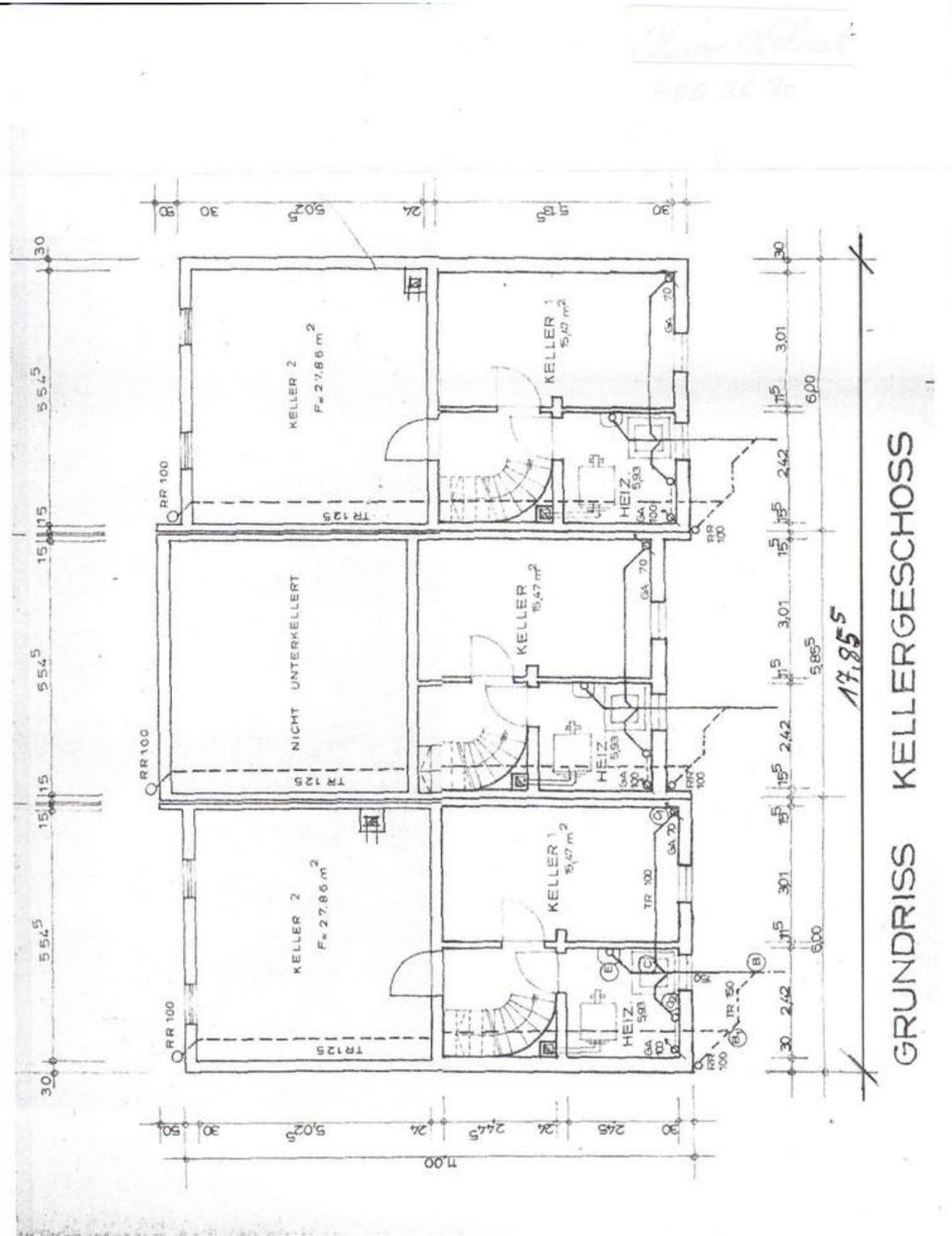
Schnitt 1

Exposé - Grundrisse



Schnitt 2

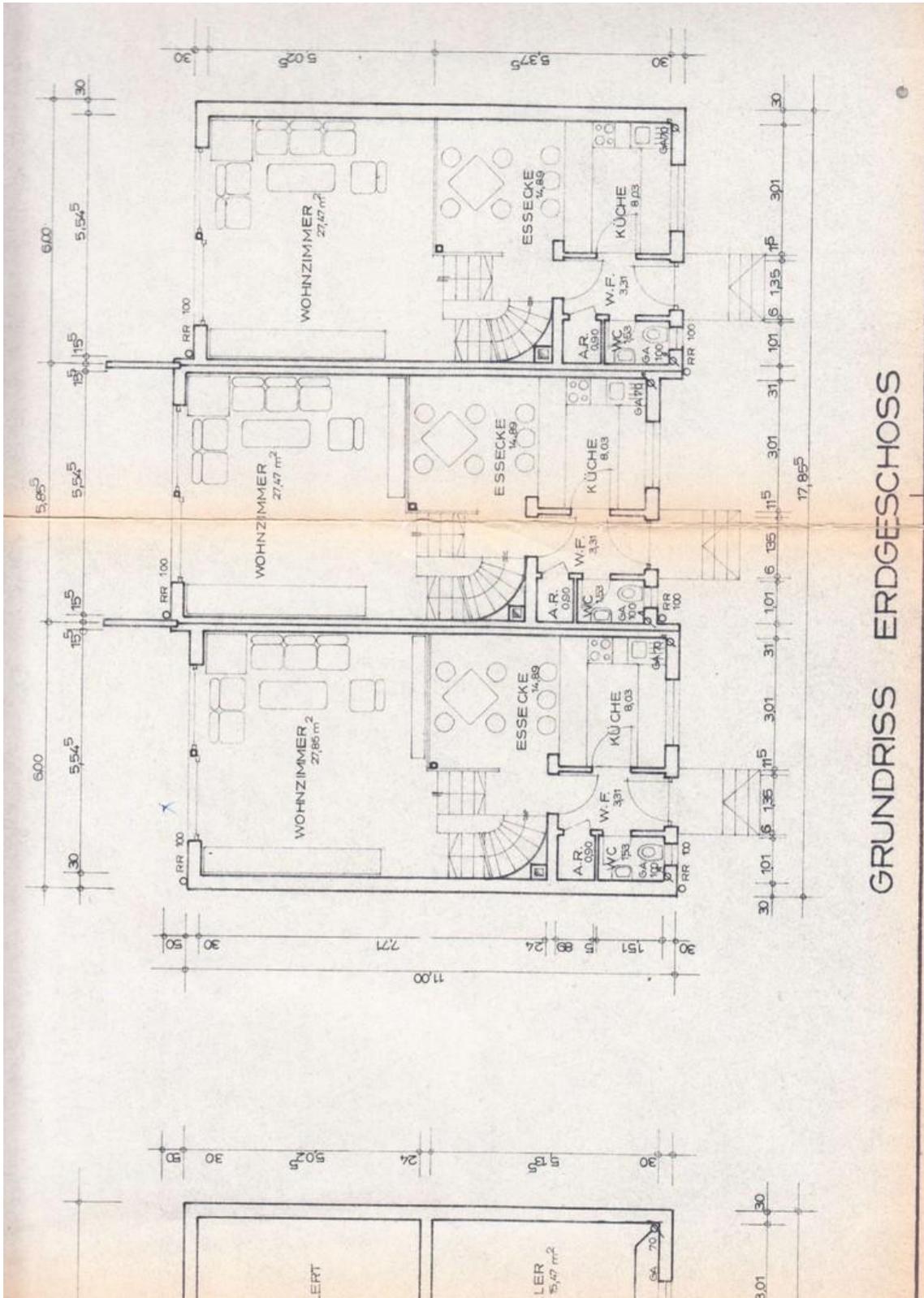
Exposé - Grundrisse



M = 1:100

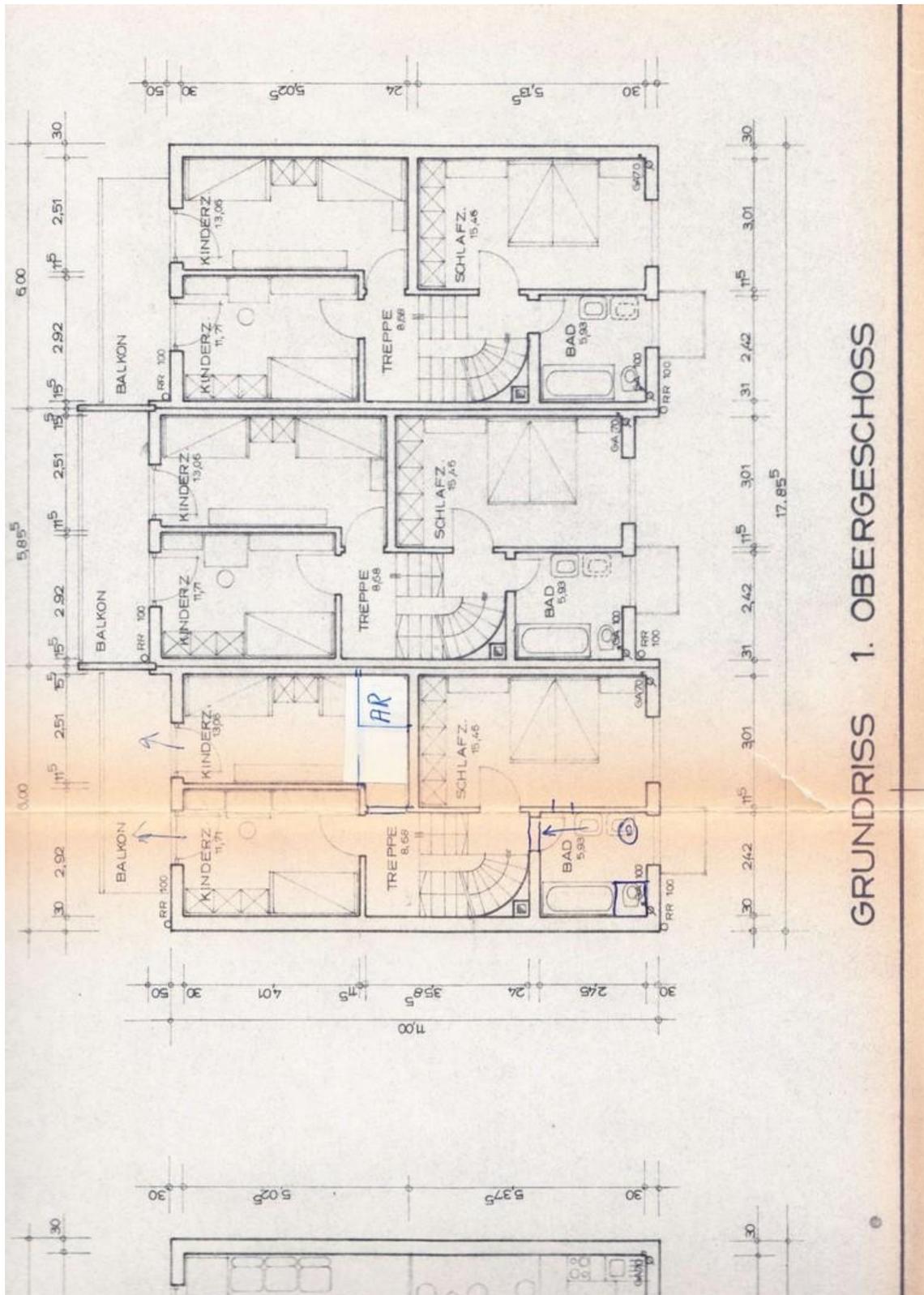
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



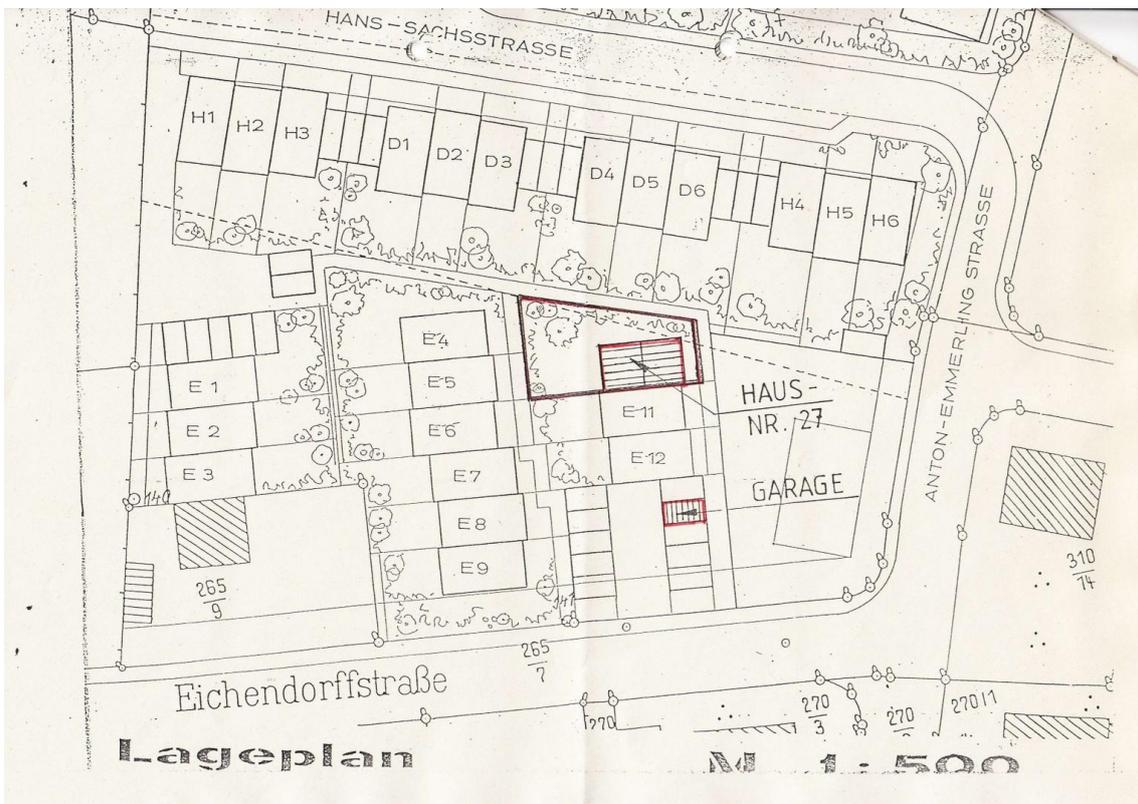
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Lageplan