



## 90513 Zirndorf

# Zum Eigennutz oder für Kapitalanleger | Charmante und gemütliche Dachgeschosswohnung



**134.900 €**

Kaufpreis

**50 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Stein**

Claus Hertel

Tel.: 0911 / 255 228-22

[claus.hertel@remax.de](mailto:claus.hertel@remax.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	50 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1940
----------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	134.900 €
Hausgeld	224 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Zustand

Baujahr	1940
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- Wohnfläche: ca. 50 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1940
- Zimmer: 3
- Energieeffizienzklasse: E
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Bodenbeläge: Laminat in allen Wohnräumen
- Badezimmer: Tageslichtbad mit Dusch-/ Badewanne
- Küche: Einbauküche mit Elektrogeräten
- begehbare Kleiderschrank
- Fenster: Brüstungsfenster aus Holz, Dachflächenfenster ebenfalls Holz und im Bad aus Kunststoff, sorgen für optimale Lichtverhältnisse
- Decken: Teilweise Holzvertäfelung
- Kellerraum
- KFZ-Stellplatz im Freien

Entdecken Sie die Möglichkeiten, die dieses Objekt bietet, und gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen oder investieren Sie in Ihre Zukunft.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

In einem charmanten Gebäude aus dem Jahr 1940 erwartet Sie diese einladende Dachgeschosswohnung, die mit einem attraktiven Kaufpreis inkl. KFZ- Stellplatz von 134.900 € überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen.

Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Zimmer, die durch ihre Helligkeit und den Charme der Dachschrägen bestechen. Der Wohnbereich mit der offenen Küche lädt zum Entspannen ein. Das Schlafzimmer mit der Option eines begehbaren Kleiderschranks, das adäquat ausgestattete Tageslichtbad und das weitere Zimmer, welches flexibel genutzt werden kann, runden das Raumangebot entsprechend ab. Ihr Auto stellen Sie bequem auf ihrem dazugehörigen Außenstellplatz ab.

Diese Dachgeschosswohnung ist eine hervorragende Gelegenheit für Immobilieninteressenten, die sich ein Zuhause mit persönlichem Gestaltungsspielraum wünschen.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.04.2028.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1940  
Endenergieverbrauch beträgt 147 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Infrastruktur schätzen.

Ein herausragender Vorteil dieser Lage ist die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 30 Meter entfernt, was eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte ermöglicht. Für Pendler bietet die Nähe zur Autobahn A73, die in ca. 10 Minuten erreichbar ist, eine hervorragende Anbindung an das überregionale Straßennetz. Der internationale Flughafen Nürnberg ist in ca. 25 Minuten mit dem Auto erreichbar, was die Lage auch für Vielreisende attraktiv macht.

Die Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist optimal. Mehrere Supermärkte, darunter ein NORMA und ein Kaufland, sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch für die Gesundheit ist gesorgt: Eine Radiologie-Praxis befindet sich in unmittelbarer Nähe. Familien mit Kindern profitieren von der Nähe zu Bildungseinrichtungen, wie dem Dietrich-Bonhoeffer-Gymnasium, das ca. 380 Meter entfernt liegt, sowie einem katholischen Kindergarten in der Umgebung.

Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls zahlreich vorhanden. Der Naturerlebnisraum Bibertinsel lädt zu



erholsamen Spaziergängen ein und ist nur etwa 150 Meter entfernt. Sportbegeisterte finden im nahegelegenen Bodyfit und weiteren Sportstätten vielfältige Angebote. Für kulinarische Genüsse sorgen verschiedene Restaurants in der Umgebung, die eine abwechslungsreiche Küche bieten.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine hervorragende Kombination aus ruhiger Wohnlage und optimaler Anbindung an städtische und überregionale Ziele. Die gute Infrastruktur und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen machen sie zu einem idealen Wohnort für unters

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.4.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

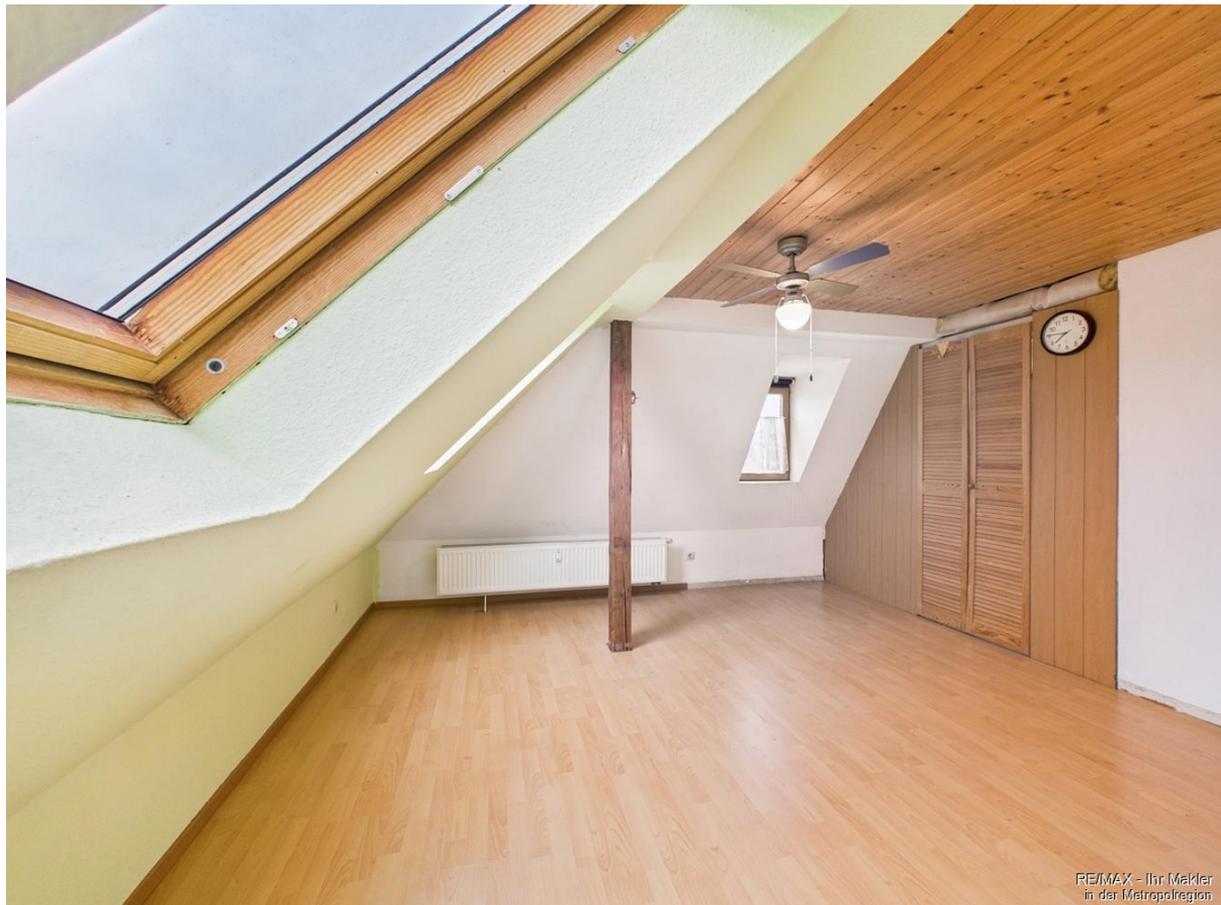
\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUßERUM, LEBENSÄUßERUM. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!

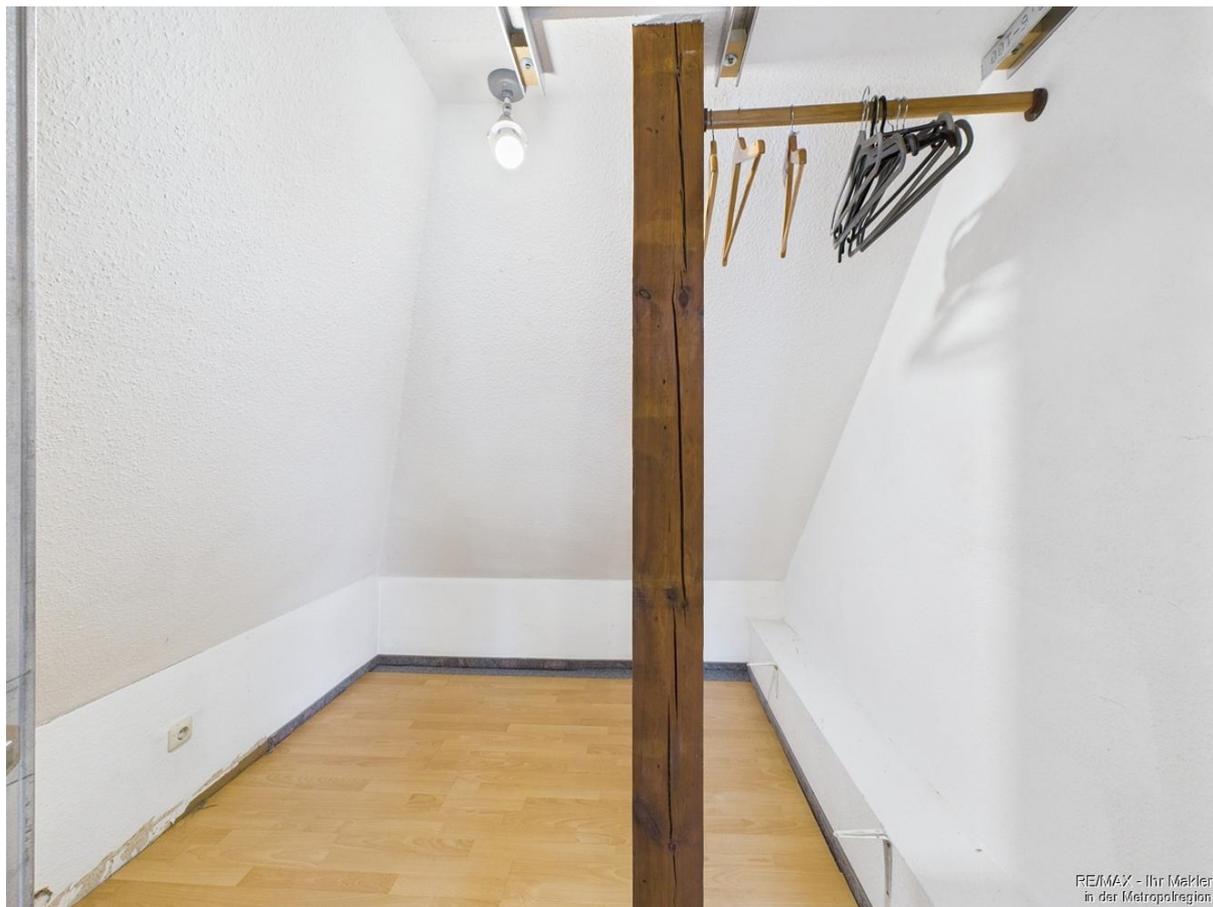
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion













RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





# Capital

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

### RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion





**BELLEVUE**  
Best Property  
Agents  
2025

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0151 / 153 202 83**

**RE/MAX Immobilien**  
Sören Ströhlein  
Kanalstraße 8, 91522 Ansbach  
[remax-stroehlein.de](http://remax-stroehlein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion