90513 Zirndorf

HEGERICH: Vielseitiges Mehrfamilienhaus mit Projektierung und großem Entwicklungspotenzial



545.000 €
Kaufpreis

306 m²
Wohnfläche

686 m²
Grundstücksfläche

12
Zimmer

HEGERICH IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Hegerich Immobilien GmbH
Lukas Kleinheyer
Tel.: +49 911 131 605-0
lk@hegerich-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	306 m²
Nutzfläche	35 m²
Grundstücksfläche	686 m²
Zimmer	12
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	545.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.03.2026
gültig bis	15.03.2036
Endenergiebedarf	335.1
Baujahr (Haus)	1973
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1973
Zustand	sanierungsbedü

Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓
Kunststoff	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Öl	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung zur Ausstattung

IST-ZUSTAND:
- Drei separate Wohneinheiten
- Wintergarten und Balkon
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- ca. 306 m² Gesamtwohnfläche
- Großes Grundstück in ruhiger Wohnlage
- Zahlreiche Stellplatzmöglichkeiten
- Vollunterkellert
- Guter Grundrissschnitt
- Familienfreundliche Raumaufteilung
- Ideal für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen

SOLL-ZUSTAND (Vorhandene Projektierung):
- Projektierung für 4 Wohneinheiten
- Aufteilung bereits stattgefunden
- Baugenehmigung liegt vor
- Exklusives Wohnambiente
- Wintergarten im EG und OG
- Dachterasse im DG
- ca. 375 m² Gesamtwohnfläche
- Luftwasserwärmepumpe
- Energieeffizienzklasse A+
- Verbrauchskennwert 20,7 kwh
- Kellerzugang
- Carportstellplatz
- Garagenstellplatz
- Aussenstellplätze

- Ideal für Kapitalanleger oder Mehrgenerationenwohnen

Beschreibung

Dieses großzügige Anwesen in ruhiger Wohnlage von Zirndorf-Weinzierlein eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und richtet sich gleichermaßen an Kapitalanleger, Mehrgenerationenfamilien oder Eigennutzer mit Weitblick.

Ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtet, als Dreifamilienhaus genutzt, ist die Immobilie bereits als Vierfamilienhaus projektiert. Die entsprechenden Planunterlagen zur Umwandlung liegen bereits vor und bilden eine hervorragende Grundlage für die zukünftige Nutzung. Jede Etage verfügt über einen eigenständigen Grundriss und bietet ideale Voraussetzungen für eine separate Nutzung oder Vermietung. Die Projektierung sieht vier abgeschlossene Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vor.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück in angenehmer Nachbarschaft und überzeugt insbesondere durch seinen unverbaubaren Blick ins Grüne. Bereits beim Betreten wird deutlich, welches Potenzial in dieser Immobilie steckt. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Der weitläufige Wintergarten bietet einen besonderen Rückzugsort und erweitert den Wohnbereich um einen lichtdurchfluteten Aufenthaltsraum mit direktem Bezug zum Garten.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von rund 119 m² inklusive Wintergarten- und Terrassenanteilen und bietet ein großzügiges Raumkonzept mit Wohnbereich, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer sowie Bad und Gäste-WC.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere großzügige Wohneinheit mit rund 96 m² Wohnfläche inklusive Balkon. Die nahezu identische Raumaufteilung schafft ideale Voraussetzungen für Familien oder eine attraktive Vermietung.

Das Dachgeschoss ergänzt das Angebot um eine charmante Wohnung mit rund 64 m² Wohnfläche und einer funktionalen Aufteilung aus Wohnbereich, Küche, Schlaf- und Kinderzimmer.

Die vierte Wohneinheit mit aktuell einem Zimmer, befindet sich im Souterrain. Ein großes Badezimmer steht bereits zur Verfügung und eine Möglichkeit für zusätzliches Zimmer besteht ebenfalls.

Zusätzliche Nutzflächen im Keller mit Gästezimmer, Duschbereich sowie mehreren Lager- und Technikräumen bieten weitere Nutzungsmöglichkeiten und runden das Platzangebot ab.

Eine Doppelgarage sowie großzügige Stellflächen auf dem Grundstück schaffen komfortable Parkmöglichkeiten für Bewohner und Besucher.

Die Immobilie befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die seltene Gelegenheit, ein Haus mit Substanz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Dank der bereits vorhandenen Projektierung zum Dreifamilienhaus profitieren Käufer von einer wertvollen Planungsgrundlage und können das Entwicklungspotenzial der Immobilie optimal ausschöpfen. Ob als renditestarkes Mehrfamilienhaus, Mehrgenerationenhaus oder als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – hier eröffnen sich vielfältige Perspektiven.

Lage

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Zirndorfer Ortsteils Weinzierlein erwartet Sie ein Wohnumfeld, das die Vorzüge naturnahen Lebens mit der Nähe zur Metropolregion Nürnberg auf besondere Weise verbindet. Hier genießen Sie die angenehme Ruhe einer gewachsenen Wohnlage, während die pulsierenden Zentren von Fürth, Nürnberg und Erlangen in kurzer Zeit erreichbar sind.

Weinzierlein begeistert mit seinem charmanten, dörflichen Charakter, gepflegten Wohnstraßen und einer Umgebung, die von Feldern, Wiesen und nahegelegenen Waldgebieten geprägt ist. Ob ein entspannter Spaziergang am Abend, eine Fahrradtour durch die Natur oder Zeit mit der Familie im Grünen – die hohe Lebensqualität ist hier jeden Tag spürbar.

Familien schätzen die angenehme Nachbarschaft, die gute Infrastruktur sowie die Nähe zu Kindergärten, Schulen und vielfältigen Freizeitangeboten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in kurzer Entfernung und sorgen für ein komfortables Wohngefühl.

Dank der hervorragenden Anbindung an Zirndorf, Fürth und Nürnberg profitieren Berufspendler von kurzen Wegen, während sich die Metropolregion mit ihrem umfangreichen Kultur-, Gastronomie- und Freizeitangebot jederzeit erschließen lässt.

Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?
Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert

- www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse

































