



## 90513 Zirndorf

Naturnahes Wohnen – direkt am Waldrand,  
im geräumigen Fernwärme-RMH!



**426.000 €**

Kaufpreis

**134,45 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**195,57 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Peter Munk Immobilien**

Gisela Munk

Tel.: +49 911 722282

[info@munk-immobilien.de](mailto:info@munk-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	134,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	48,45 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	195,57 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Allgemeine Infos

verfügbar ab Frei ab März

### Preise & Kosten

Kaufpreis	426.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Die Nachweis-,

### Energieausweis

Baujahr (Haus) 1973

### Zustand

Baujahr 1973



## Ausstattung

### Beschreibung zur Ausstattung

Das geräumige Reihenmittelhaus wurde in Massivbauweise errichtet. Durch den kleinen Vorgarten und die mit Kupfer verkleidete Eingangstüre des Hauses gelangt man in den abgeschlossenen Eingangsflur mit eingebauter Wandschranggarderobe. Von hier betritt man durch drei abgehende Türen entweder den hellen Küchenraum (ohne Einbauküche), das Gäste-WC, oder das kombinierte Wohn- und Esszimmer. Im großräumigen Erdgeschoss wird das Wohnzimmer durch die mittig gelegene Treppe optisch vom Esszimmer getrennt. Wohn- und Esszimmer sind einheitlich neu gefliest ebenso wie die zentral gelegene Massivtreppe zum Keller und die Flure im Ober- und Dachgeschoss. Die großen Isolierglas-Fensterfronten (mit Rollos) im Wohnzimmer bieten viel Licht und eine harmonische Wohnatmosphäre. Die große West-Terrasse mit Markise und der Garten werden sonnig erhellt vom Nachmittag bis zum Abend. Der Garten ist umgeben von einer langen und dichten Tuja-Hecke, welche Sichtschutz für mehr Privatsphäre bietet.

An den zentralen Flur im ersten Obergeschoss grenzen zwei Zimmer und ein Bad. Ein sehr helles großes Zimmer mit zwei Innentüren, einem Fenster und einer Balkontüre, die den Zugang zum kupferverkleideten Balkon Richtung Westen ermöglicht. (Hier wäre es möglich eine Zwischenwand einzuziehen, um zwei Zimmer aus diesem Raum zu machen). Außerdem gibt es ein weiteres Zimmer mit Morgensonne Richtung Osten als Elternschlafzimmer. Sowie ein helles Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC. Das ausgebaute Dachgeschoss umfasst einen kleinen Flur, zwei große helle Zimmer mit Laminatboden und Deckenpaneelen, sowie ein modernes Bad. Somit bilden diese zusammen eine fast unabhängige Wohneinheit. Hierbei wird das großzügige West-Atelier/Studio durch seine zwei Dachflächenfenster lichtdurchflutet. Zudem gibt es ein zweites helles Ost-Zimmer, von dem aus man durch eine Türe in ein komplett neu-angelegtes, raumhoch gefliestes Badezimmer gelangt. Dieses Tageslichtbad ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Im Keller befinden sich drei Räume. Ein beheizbarer großer Hobbyraum mit Zugang zur Außen- und Treppe. Außerdem ein Wasch- und Bügelraum mit Waschbecken und Anschlüssen für die Waschmaschine. Zudem ein weiterer, variabel nutzbarer dritter Raum, der die platzsparende Übergabestation der zukunftssicheren Fernwärme enthält.

Zum Haus gehört eine Garage im nur 50 m entfernten Garagenhof.



## Lage

---

Weierhof zeigt sich als Stadtteil mit gehobenem Wohnwert westlich des Zentrums von Zirndorf und ist vor allem für seine ruhige und grüne Umgebung bekannt. Das gepflegte Anwesen liegt inmitten einer naturnahen Wohngegend, in einer Seitenstraße direkt am Rand des weitläufigen Fürther Stadtwalds. Dieser lädt zusammen mit nahen Wiesen, Äckern, und mehreren Weihern zum Entspannen und Erholen beim Spaziergehen ein.

Zudem bietet die Weierhofer Umgebung vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten! Es gibt Kletterfelsen, Rodelbahnen, Trimm-Dich-Pfade, Mountainbike-Trails, und Pferdekoppeln. In nächster Nähe befinden sich außerdem Gaststätten, Vereine, Sportstätten, Bäder und der Playmobil FunPark.

Der enge Verbund von Weierhof, Zirndorf und Oberasbach ergibt eine sehr gute Infrastruktur, mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Grund- und Mittelschulen, sowie einer weiterführenden Realschule und einem Gymnasium.

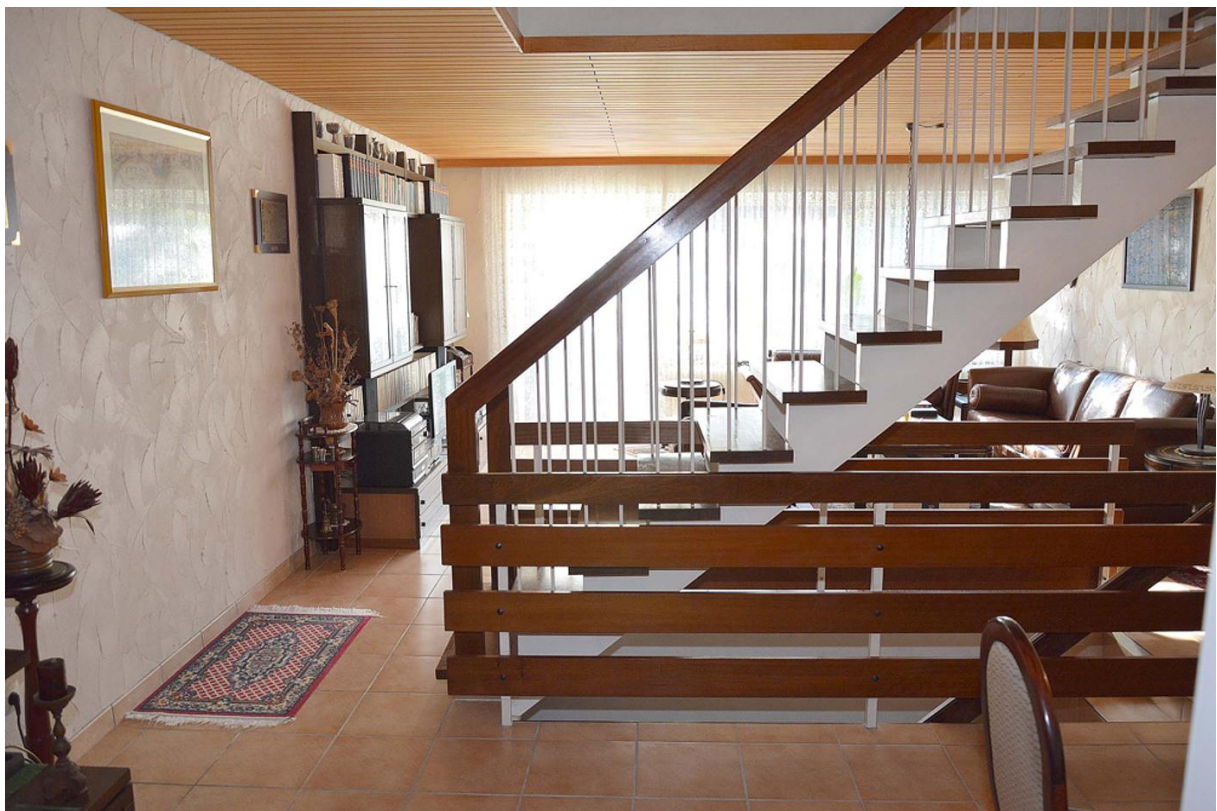
Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig sehr nahe gelegen (Bushaltestelle ca. 100m, Regionalbahn ca. 250m entfernt). Fernstraßen, Eisenbahnverbindungen und der Nürnberger Flughafen sind ebenfalls schnell erreichbar.

## Sonstige Angaben

---

Alle Angaben beruhen auf Aussagen des Eigentümers. Irrtum vorbehalten!



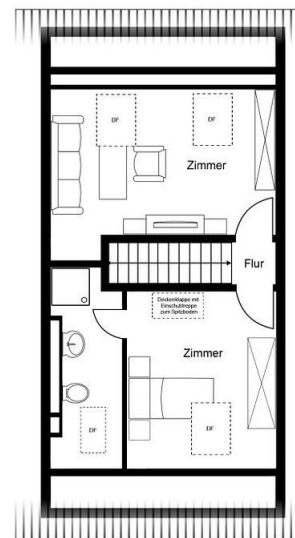
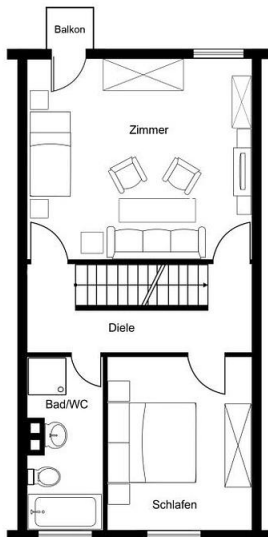
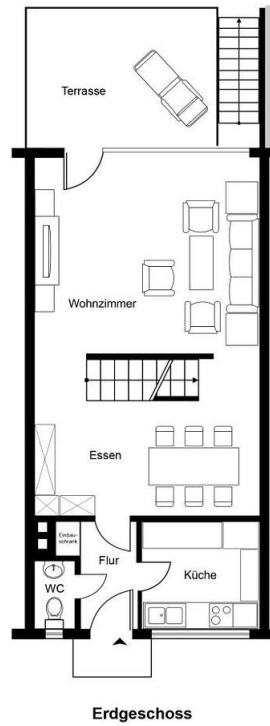
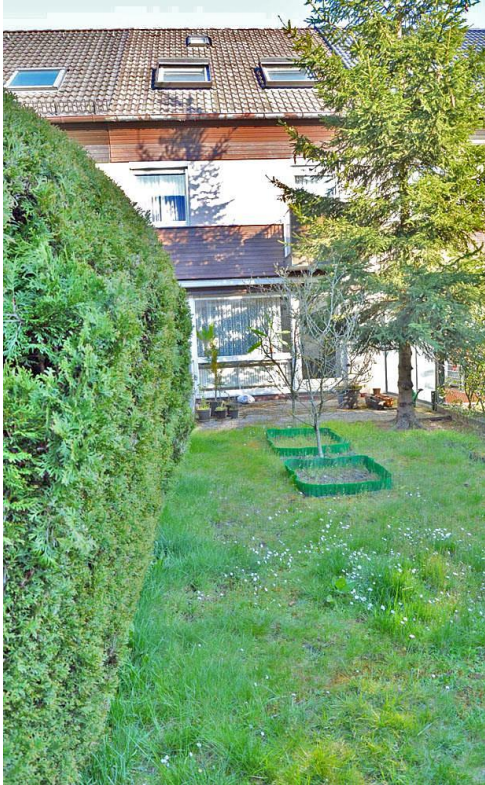


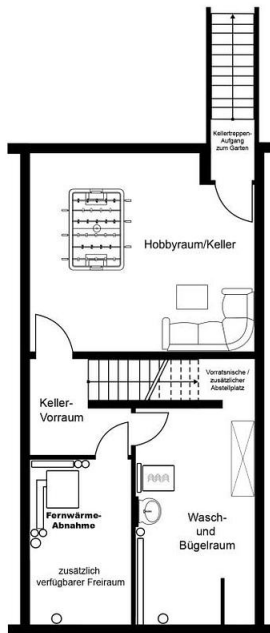












**Kellergeschoss**