

## Ihr Wohntraum im Herzen von Zirndorf. - Kernsanierte 2-Zimmer Etagenwohnung

90513 Zirndorf, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-004342



Wohnfläche ca.: **75,95 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **299.000 EUR**



## Ihr Wohntraum im Herzen von Zirndorf. - Kernsanierte 2-Zimmer Etagenwohnung

Objekt ID	MM-004342
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	90513 Zirndorf Bayern
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	75,95 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger	Gas, Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	neuwertig
Ausstattung	gehoben
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	14.900 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südost, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Tageslichtbad
Käuferprovision	2,975 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	299.000 EUR



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung im Herzen von Zirndorf! Hier erwartet Sie eine wunderschöne 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss eines kernsanierten Hauses. Diese Wohnung bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort und ist mit hochwertigen Baumaterialien in neuwertigem Zustand ausgestattet.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige und modern eingerichtete Küche, die zum Kochen und Genießen einlädt. Hier können Sie Ihre Lieblingsgerichte zaubern und diese auf dem angrenzenden Balkon mit einem traumhaften Ausblick genießen. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung und bietet Ihnen genügend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie.

Das schöne Schlafzimmer mit Balkon ist der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen und sich zu entspannen. Hier können Sie sich wohlfühlen und erholsame Nächte verbringen. Das Badezimmer verfügt über eine Wanne und eine Dusche und rundet das Angebot dieser wunderbaren Wohnung ab.

Das kernsanierte Haus wurde mit viel Liebe zum Detail restauriert und bietet Ihnen ein hohes Maß an Wohnqualität. Die Wohnung ist in modernem und zeitlosem Design gestaltet und erfüllt höchste Ansprüche. Hier werden Sie sich garantiert wie zu Hause fühlen.

Das Haus befindet sich aktuell noch in der Fertigstellung. Gerne geben wir Ihnen nähere Infos bei einem persönlichen Kennenlernen.

Die Lage dieser Wohnung ist einfach unschlagbar. Sie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés. Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bietet Ihnen eine optimale Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Hinweis: Ein Energieausweis wird aktuell ausgestellt und liegt spätestens beim Besichtigungstermin vor.

## Ausstattung

- 2023 kernsaniertes Gebäude
- Top Lage in Zirndorf
- Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Hochwertiger Vinylboden
- Bad mit Wanne und Dusche
- Video Sprechanlage
- Einbauküche
- Kellerabteil
- KFZ Stellplatz

## Sonstiges



Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Aufgrund des Gesetzes über das Aufspüren von Gewinnen aus schweren Straftaten (Geldwäschegesetz - GwG) von 2008 sind wir im Zuge der allgemeinen Sorgfaltspflicht dazu verpflichtet, spätestens wenn Kaufinteresse bekundet wird, Ihre Personalien zu überprüfen und dies auch dem Gesetzgeber gegenüber nachzuweisen. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass wir eine Kopie Ihres Personalausweises anfertigen müssen. Diese sowie sämtliche Daten werden durch uns selbstverständlich streng vertraulich behandelt. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	15.03.2020
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	31,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A



## Lage

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen in Zirndorf! Hier erwartet Sie ein einzigartiges Wohnenerlebnis direkt im Zentrum von Zirndorf.

Hier können Sie ausgiebige Spaziergänge und Fahrradtouren unternehmen und die Natur in vollen Zügen genießen. Die herrliche Umgebung bietet Ihnen außerdem die Möglichkeit, sich sportlich zu betätigen und das Leben im Freien zu genießen.

In direkter Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hier können Sie die kulinarischen Köstlichkeiten der Region entdecken und sich verwöhnen lassen.

Dank der zentralen Lage sind Sie auch optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Bahnhof und die Bushaltestelle sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten Ihnen eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden.

Die Bergstraße 15 ist somit der perfekte Ort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen und eine erstklassige Lebensqualität zu erleben. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Lage und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu präsentieren.





Schlafzimmer



Schlafzimmer



Küche



Küche



Schlafzimmer



Toilette





Bad



Bad



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Flur



Außenansicht





Außenansicht



Außenansicht



Lufbild



Lufbild



## Grundriss

Grundriss

