

## Ihr Wohntraum im Herzen von Zirndorf - Etagen- wohnung im KFW-Effizienzhaus 55

90513 Zirndorf, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: MM-005418



Wohnfläche ca.: **70,40 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **375.000 EUR**



## Ihr Wohntraum im Herzen von Zirndorf - Etagenwohnung im KFW-Effizienzhaus 55

Objekt ID	MM-005418
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	90513 Zirndorf Bayern
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	70,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
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, Balkon, Balkon/Terrasse Südost, Dusche, Einbauküche, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Personenaufzug
Käuferprovision	2,975 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	375.000 EUR



## Objektbeschreibung

**\*\*Wohnung verfügbar in Erdgeschoss, Obergeschoss und 2. Obergeschoss\*\***

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Zirndorf! Diese atemberaubende Neubau-Etagenwohnung in einem KFW-55 Effizienzhaus bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort in einer Top-Lage. Die Wohnung verfügt über eine tolle Raumaufteilung mit drei Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, die für einen erholsamen Schlaf sorgen werden.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit seiner hochwertigen Hebeschiebetür und dem Zugang zum Balkon lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Auf dem Balkon können Sie den atemberaubenden Ausblick auf die malerische Umgebung genießen und den Alltag hinter sich lassen.

Das Badezimmer bietet Ihnen eine bodentiefe Dusche, die Ihnen ein erfrischendes Duschvergnügen garantiert.

Der Neubau wurde 2023 fertiggestellt und bietet Ihnen eine erstklassige Qualität in allen Bereichen. Diese Wohnung hebt sich durch eine hochwertige Massivbauweise, einen Vinylboden in Top-Qualität, eine Fußbodenheizung, eine bodengleiche Dusche, eine Video-Sprechanlage, eine moderne Einbauküche und eine 3-fach Fensterverglasung von anderen Wohnungen ab. Hier wurde jedes Detail mit Liebe und Sorgfalt geplant und umgesetzt.

Dieses traumhafte Zuhause bietet Ihnen alles, was Sie brauchen, um sich wohl und geborgen zu fühlen. Die ideale Lage im Herzen von Zirndorf bietet Ihnen alles, was das Herz begehrt, von Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Restaurants und Cafés. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung! Hier werden Sie sich sofort Zuhause fühlen.

Hinweis:

Ein Energieausweis wird aktuell erstellt und liegt spätestens zum Besichtigungstermin vor.

## Ausstattung

- KFW 55 Effizienzhaus
- Top Lage in Zirndorf
- Massivbauweise mit Wärmedämmverbundsystem
- Personenaufzug
- Hochwertiger Vinylboden
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche 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	15.10.2020
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2023
Primärenergieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Endenergiebedarf	23,00 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.





Außenansicht



Außenansicht



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich





Küche



Küche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad





Bad



Schlafzimmer



Abstellraum



Flur



Außenansicht



Außenansicht





Luftbild



Luftbild



## Grundriss

Grundriss

