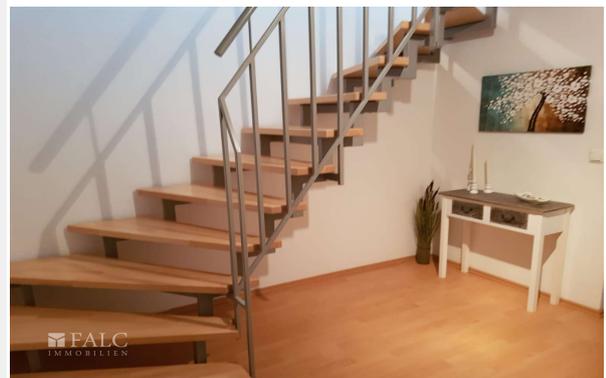




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JuSc-68404

Gut vermietetes Haus mit stabilen Mieteinnahmen

Eckdaten

Kaufpreis	790.000,00 €
Kaufpreis pro m²	3.291,67 €
Provision	3,57% inkl. MwSt. inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	130,0 m²
Grundstücksfläche	240,0 m²
Gesamtfläche	240,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	2,0
Baujahr	2014
Zustand	Neuwertig
Ausstattungskategorie	Gehoben
WG-Geeignet	
Bad	Wanne
Küche	Einbauküche
Kamin	
Befeuерung	Elektro
Stellplatzart	Tiefgarage, Freiplatz
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	28.04.2034
Energiebedarf	17,5
Energieträger	Strom
Stromwert	45.5
Energieeffizienzklasse	A PLUS
Ausstelldatum	28.04.2013
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Gewerbe

Objektbeschreibung

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Zirndorf, einer charmanten Stadt westlich von Nürnberg, die für ihre hohe Lebensqualität und ihre Familienfreundlichkeit bekannt ist. Die ruhige Wohngegend kombiniert eine idyllische Atmosphäre mit einer hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte.

Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind bequem zu erreichen, ebenso wie diverse Restaurants und Cafés. Wochenmärkte und kleinere Läden im Zentrum von Zirndorf bieten zudem regionale Produkte und eine gemütliche Einkaufsatmosphäre.

Bildung: Für Familien mit Kindern ist die Lage ideal. Schulen und Kindergärten sind nur wenige Minuten entfernt und bieten eine hervorragende pädagogische Betreuung. Weiterführende Schulen in Zirndorf und im nahegelegenen Fürth oder Nürnberg sind ebenfalls gut erreichbar.

Freizeit: Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter mehrere Parks und Grünanlagen, die sich perfekt für Spaziergänge und Outdoor-Aktivitäten eignen. Das nahegelegene Naturschutzgebiet "Fürther Stadtwald" lädt zu ausgedehnten Wanderungen und Fahrradtouren ein. Für Sportbegeisterte gibt es in Zirndorf vielfältige Angebote, darunter Sportvereine, Schwimmbäder und Fitnessstudios.

Verkehrsanbindung: Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Mehrere Buslinien verbinden die Wohngegend schnell mit dem Zentrum von Zirndorf sowie den nahegelegenen Städten Fürth und Nürnberg. Die Autobahn A73 ist in wenigen Minuten erreichbar, was schnelle Verbindungen nach Nürnberg und Erlangen ermöglicht.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2014 erbaute Einfamilienhaus bietet auf ca. 130 m² Wohnfläche modernsten Wohnkomfort und ein großzügiges Raumkonzept, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf gehobene Ausstattung und Nachhaltigkeit legen. Auf einem 240 m² großen Grundstück genießen Sie Ruhe und Privatsphäre in einem der begehrtesten Wohngebiete in Zirndorf. Das Haus verfügt über 5 Zimmer, zwei hochwertige Badezimmer und eine große Terrasse von ca. 30 m², die perfekt für entspannte Stunden im Freien geeignet ist. Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Kamin im Wohnbereich, der in den kälteren Monaten für wohlige Wärme sorgt.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet dort zusätzlichen Raum für Freizeit und Erholung: Eine Sauna sowie ein Fitnessraum stehen Ihnen zur Verfügung, ebenso wie ein großzügiger Hauswirtschaftsraum für alle praktischen Anforderungen. Zwei Außenstellplätze vor dem Haus bieten bequemen Raum für Ihre Fahrzeuge. Dank der energieeffizienten Wärmepumpe ist das Haus nicht nur umweltfreundlich, sondern auch wirtschaftlich im Betrieb.

Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern oder für entspannte Grillabende im Sommer.

Kapitalanlage mit attraktiver Vermietung

Das Haus eignet sich hervorragend als Kapitalanlage und ist derzeit sehr gut vermietet. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 1.850 €. Aufgrund des bestehenden Staffelmietvertrags steigt die Miete ab September 2025 um 150 €. Die monatlichen Nebenkosten belaufen sich auf 220 €.

Das Haus besticht durch seine moderne Architektur, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung. Große Fensterfronten sorgen für viel natürliches Licht, während der offene Wohnbereich durch den Kamin zusätzliche Behaglichkeit schafft.

Ausstattung

Wohnfläche: ca. 130 m²

Grundstück: ca. 240 m² mit großem Garten

Terrasse: ca. 30 m², ideal für Outdoor-Aktivitäten und Entspannung

Zimmer: 5, davon ein großzügiges Wohnzimmer mit offenem Kamin

Badezimmer: 2, beide modern und hochwertig ausgestattet mit Dusche und Badewanne

Gäste-WC: im Erdgeschoss

Keller: voll unterkellert, mit Sauna und Fitnessraum, dazu ein Hauswirtschaftsraum

Stellplätze: 1 Außenstellplatz direkt am Haus und 1 Tiefgaragen Platz.

Heizung: Energieeffiziente Wärmepumpe

Kamin: Offener Kamin im Wohnbereich, der für gemütliche Abende sorgt

Sauna und Fitnessraum im Keller, für Ihre persönliche Wellness und sportliche Betätigung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

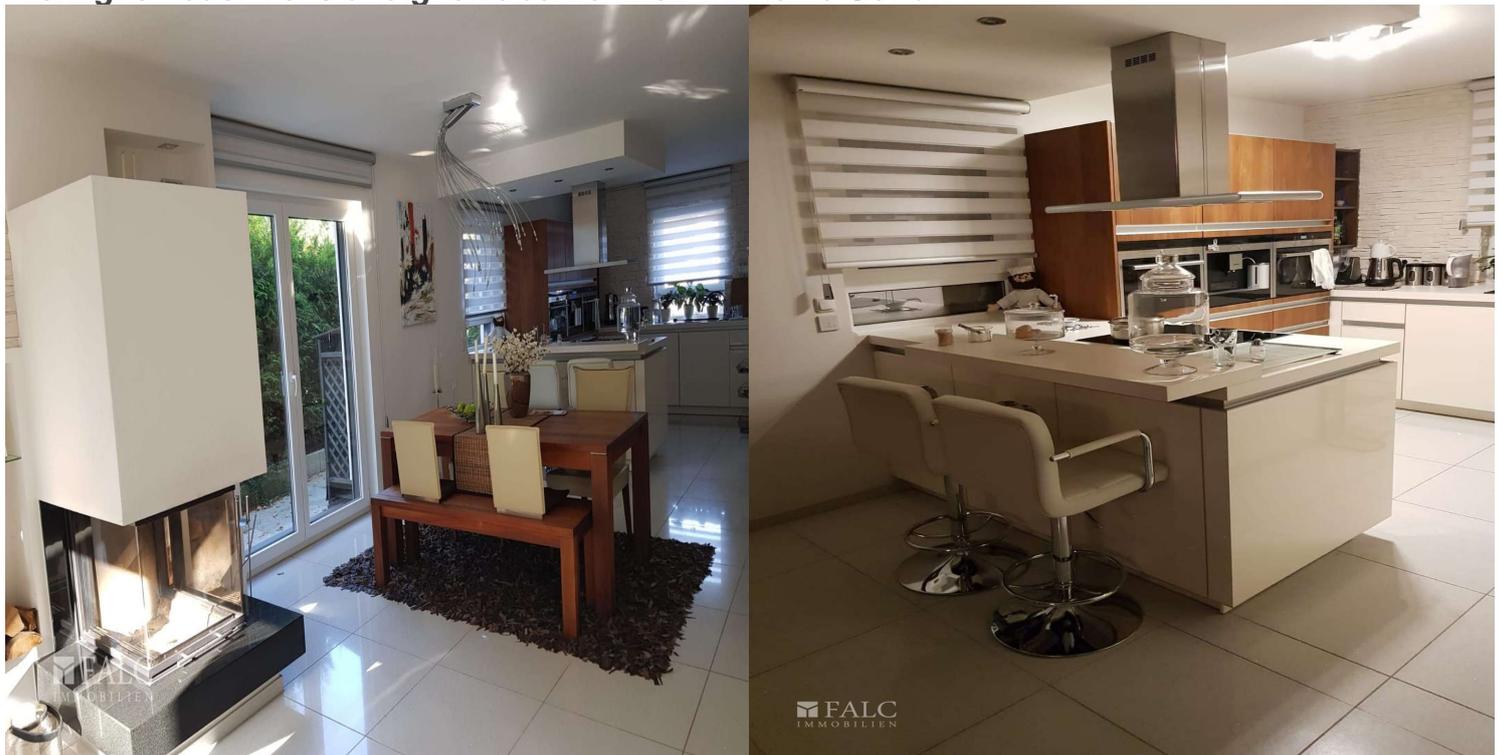
IMMOMANAGER

Sonstiges

Wir bieten Ihnen eine kostenlose 24/7 Hotline (0800-6460646) an. Bei Interesse fordern Sie einfach das Exposé mit einigen weiteren Inhalten an. Dieses wird Ihnen automatisch i.d.R. kurzfristig zugesandt.

Bei einem Besichtigungswunsch antworten Sie am besten per Mail auf das Exposé, wir melden uns dann umgehend mit Terminvorschlägen bei Ihnen. Bitte geben Sie immer Ihre vollständigen Kontaktdaten an.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)