



**90513 Zirndorf**

**HEGERICH: Modernes Wohnen in Zirndorf – Helle, neuwertige 3-Zimmer Wohnung mit Balkon**



**975 €**

Kaltmiete

**69,7 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN 

**Ihr Ansprechpartner**

**Hegerich Immobilien GmbH**

Ihr Vermietungs-Team von

Hegerich Immobilien

Tel.: -

[vermietungft@hegerich-](mailto:vermietungft@hegerich-)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	69,7 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	975 €
Warmmiete	1.275 €
Nebenkosten	220 €
Heizkosten	80 €
provisionspflichtig	×
Kautionstext	3180 €



## Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	09.04.2024
gültig bis	09.04.2034
Baujahr (Haus)	2024
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	81
Primär-Energieträger	Fernwärme

## Allgemeine Infos

verfügbar ab 01.05.2026

## Zustand

Baujahr 2024  
Zustand neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Dusche ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Neubau aus dem Jahr 2024
- Ca. 69,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Helle, lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
- Durchdachte und moderne Raumaufteilung
- Sonniger Balkon
- Zwei komfortable Schlafzimmer (flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)
- Modernes Badezimmer mit eleganter Duschglasabtrennung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Videosprechanlage für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- Aufzug im Haus
- Eigenes Kellerabteil mit zusätzlichem Stauraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Bezugsfrei ab 01.05.2025



## Beschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in attraktiver Lage von Zirndorf! Diese wunderschöne und äußerst gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2024 und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 69,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Dank des neuwertigen Zustands präsentiert sich die gesamte Wohnung besonders modern und hochwertig. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes, lichtdurchflutetes Wohnambiente. Eine komfortable Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sorgt zudem für wohlige Wärme und ein behagliches Raumklima.

Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon – ideal, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Zwei komfortable Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das moderne Badezimmer fügt sich stilvoll in das hochwertige Gesamtbild der Wohnung ein. In der Dusche sorgt eine elegante Duschglaswand als Abtrennung zum WC für eine klare Raumstruktur und zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung ist außerdem mit einer Sprechanlage ausgestattet, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bietet.

Ein Aufzug im Haus sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung. Zusätzlich steht Ihnen ein praktischer Kellerraum zur Verfügung, der wertvollen Stauraum bietet. Ein externer Tiefgaragenstellplatz kann ebenfalls genutzt werden und rundet das attraktive Angebot ab.

Durch das Baujahr 2024 profitieren Sie von einem zeitgemäßen Wohnstandard, moderner Ausstattung und einem rundum neuwertigen Zustand – hier ist alles frisch, gepflegt und auf dem neuesten Stand.

Die Wohnung ist ab dem 01.05.2025 bezugsfrei und bietet somit die perfekte Gelegenheit, schon bald in ein sehr schönes, helles und modernes Zuhause einzuziehen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und ruhiger Lage von Zirndorf und verbindet angenehmes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur. Das moderne Wohngebiet zeichnet sich durch seine familienfreundliche Umgebung, gepflegte Neubauten und kurze Wege im Alltag aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem erreichbar: Ein Supermarkt sowie Bäckereien und weitere Geschäfte befinden sich in ca. 500–800 Metern Entfernung und sind in etwa 5–10 Gehminuten erreichbar. Das Zirndorfer Stadtzentrum liegt rund 1,5 km entfernt (ca. 5 Minuten mit dem Auto oder etwa 15–20 Minuten zu Fuß). Dort finden Sie zahlreiche weitere Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie Banken und Dienstleister.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls sehr gut. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt (ca. 300–400 Meter). Der Bahnhof Zirndorf ist in rund 5 Minuten mit dem Auto oder etwa 10 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Fürth (ca. 10 Minuten Fahrzeit) und Nürnberg (ca. 20 Minuten Fahrzeit). Über die nahegelegenen Bundesstraßen besteht zudem eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Auch in puncto Freizeit hat die Lage viel zu bieten: Der beliebte PLAYMOBIL-FunPark ist nur etwa 3



km entfernt und in ca. 5 Minuten mit dem Auto erreichbar. Darüber hinaus laden nahegelegene Grünflächen, Spazier- und Radwege zu erholsamen Stunden im Freien ein. Sportvereine, Fitnessstudios sowie weitere Freizeit- und Kulturangebote befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem, modernem Wohnen und einer hervorragenden Nahversorgung mit kurzen Wegen – perfekt für Familien, Paare oder Berufspendler.

## 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.

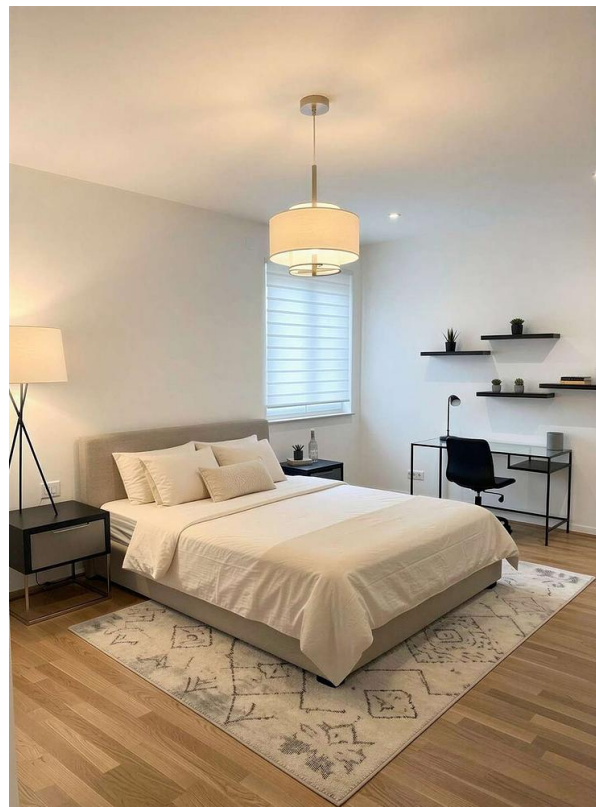
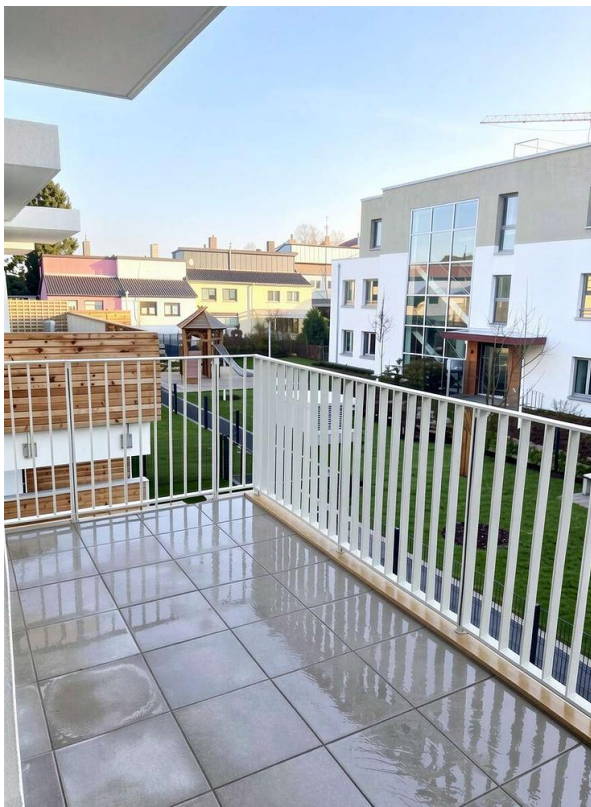
Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://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](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)















Exposplan, nicht maßstäblich